PLANO-DIRETOR DE FORTALEZA (*)

Aprovado pela Lei n.º 2.128, de 20-3-1963, publicada no Diário Oficial do Município, de 23-3-1963.

URBANISTA HÉLIO MODESTO

CIRCULAÇÃO — SISTEMA DE VIAS

1. SITUAÇÃO EXISTENTE

No estudo da circulação de veículos em Fortaleza, verificou-se a existência de um sistema de vias com as seguintes características:

1. **Vias de grande penetração**, trazendo o tráfego do interior ao centro urbano:
   Av. Visconde do Rio Branco (continuação da BR-13)
   Av. Bezerra de Meneses (continuação da BR-13)
   Av. Capistrano de Abreu e Av. Visconde de Caulpe (continuação da BC-2 e BC-1)
   Av. Francisco Sá (continuação da Estrada do Urubu).

2. **Vias de ligação**, que fazem a conexão dos vários bairros:

   Av. 13 de Maio
   Av. Duque de Caxias
   Av. D. Manuel
   Rua Pe. Ibiapina
   Av. do Aeroporto (Luciano Carneiro)
   Rua Jovita Feitosa (para a futura Cidade Universitária).

3. **Vias locais**, que dão acesso das vias de ligação aos vários prédios da cidade.
4. **Anéis de circulação**, formados pela continuidade de certas vias de ligação em tôrno do centro urbano.

(*) Já se vem tornando praxe a R.I.C. publicar os Planos Urbanísticos de Fortaleza. Assim aconteceu com os trabalhos dos técnicos Nestor de Figueiredo e J. O. de Saboya Ribeiro, não sendo louvável que omitisse o último estudo a respeito, da autoria de Hélio Modesto, mais uma tentativa em favor de uma disciplina urbanística para a capital cearense.

2. PROPOSIÇOES

No PLANO VIARIO previu-se a fixação de uma rêde de circulação que, atendendo às necessidades de tráfego, permitisse o futuro desenvolvimento da cidade.

Previu-se também um programa de obras e prioridades, que desse maior rendimento econômico e social aos investimentos.

Cuidou-se neste PLANO de preservar o caráter paisagistico de algumas vias:

Reservar os talwegs (v. ZONEAM.—USOS PRED.—AREAS LIVRES) dos seguintes rios e riachos: Pajeú, Jacarecanga, Aguanhambi, Tauape e Cocó, com a finalidade de saneamento e de manter livres as faixas de terreno que, posteriormente, poderão ser empregadas para o traçado de vias de comunicação.

Retirar os trilhos da estrada de ferro desde Parangaba e Floresta até a Estação João Filipe, o que permitirá liberar uma via para a penetração do tráfego de Maranguape e Maracanaú e completará a ligação desta via de penetração com a Avenida Francisco Sá, permitindo, ao mesmo tempo, o estabelecimento de um anel de circulação em tôrno da zona já densamente construída da cidade.

Uma ligação ferroviária, paralela à Av. de Contôrno, desde a intersseção da linha de Sobral com a Av. Bezerra de Meneses, até a intersseção da Av. de Contôrno com a linha da Estrada de Ferro que vem do Sul e segue para Parangaba e o Pôrto, ligará as duas linhas férreas (vide CIRC.-TRANSP. FERROVIARIO).

Remover a Estação João Filipe e o parque ferroviário vizinho para Parangaba, o que liberará uma grande área, que terá outra destinação (vide ZONEAM.-USOS PRED.-MISTO-AREA CENTRAL).

Construir uma avenida aproveitando o antigo leito da via-férrea, o que permitirá a localização, nos terrenos da atual Estação João Felipe, do terminal das linhas de coletivos provenientes das Avenidas Francisco Sá, Bezerra de Meneses e Capistrano de Abreu (linhas de transporte de pequeno percurso, urbanas e suburbanas).

As demais linhas de coletivos (urbanas e suburbanas) terão um terminal à altura do atual Mercado Municipal.

Abrir uma ligação entre a Rua Franco Rabelo e a Av. Alberto Nepomuceno, que se prolongará por trás do Quartel-General até atingir a Rua João Moreira, o que permitirá, com poucas desapropriações, a ligação da zona beira-mar (leste) da cidade com o centro.

Fazer o alargamento paulatino e a posterior abertura da Rua Meton de Alencar, o que permitirá fechar o primeiro anel de circulação em tôrno do centro da cidade, constituído pela Av. D. Manuel, Rua Meton de Alencar e Av. do Imperador.

Construir uma avenida paralela à Estrada de Ferro que vai ao Pôrto do Mucuripe (ramal ferroviário Parangaba-Mucuripe), o que desviará o trânsito pesado da cidade (entre Pôrto-rodovias BR-13, BR-22, CE-1, CE-2 — zonas industriais).

Sanear os lagamares do Rio Cocó, o que permitirá o prolongamento da Avenida do Canal (em parte já realizada), e que, com a avenida no leito da Rêde de Viação Cearense — a oeste, e a avenida paralela aos trilhos da linha de Mucuripe — a leste, formará outro anel de circulação.

Fazer funcionar como praças de circulação, distribuidoras do tráfego proveniente das vias de penetração, as seguintes — a nova praça criada na intersseção da Avenida Visconde do Rio Branco com a Avenida D. Manuel e Rua Meton de Alencar, a Praça Clóvis Beviláqua, a Praça Paula Pessoa (liberada do comércio grossista nela instalado — Mercado São Sebastião), Praça Gustavo Barroso, na linha de penetração da Av. Francisco Sá.
A Avenida do Parque Beira-Mar, por seu traçado especial, dará às áreas das praias um valor ornamental e recreativo nôvo, dando à cidade de Fortaleza um caráter paisagístico diferente do das outras cidades brasileiras situadas junto ao mar.

3. PROGRAMAÇÃO

Para as obras propostas no PLANO VIÁRIO, as prioridades estabelecidas correspondem a um sistema básico que deverá ser obedecido em suas linhas gerais, deixando livre a escolha do momento de execução da obra por se tratarem de diretrizes previstas para um número razoável de anos.

Indicam-se como obras a serem realizadas simultâneamente com os trabalhos de melhoria de pavimentação (SIST. VIAS-Medidas imediatas) e como complemento indispensável ao sistema viário atual (ao mesmo tempo que se baixa decreto fixando o recuo para as novas construções da Rua Meton de Alencar) as seguintes:

a nova praça na intersseção do prolongamento da Av. D. Manuel com a Avenida Visconde do Rio Branco;
a ligação da Rua Franco Rabelo com a Avenida Alberto Nepomuceno e a Praça de circulação da Praça da Sé;
o prolongamento da Avenida Alberto Nepomuceno atrás do Quartel (obras que permitiriam a aplicação do esquema de circulação proposto).

As obras a atacar, sem maiores problemas, já que estão construídas em grande parte, são:

— a Avenida do Canal, até onde as obras de saneamento o permitam;
a Avenida (**parkway**) Beira-Mar, pelo fato de estar já liberado o terreno e ser a obra de interêsse turístico e recreativo.

Seguem na ordem de prioridade:

a melhoria da ligação da Av. Pe. Ibiapina com a Rua Filomeno Gomes;
a melhoria das condições de circulação de pedestres na rua paralela à Av. Francisco Sá.

Para execução dentro dos próximos quatro anos:

as obras da Avenida do Canal em tôda a sua extensão;
a construção da Avenida paralela ao ramal da estrada de ferro que vai do Pôrto do Mucuripe, no trecho entre a interseção da linha férrea com a Av. Visconde do Rio Branco e o Pôrto;

a continuação da Av. Beira-Mar até o Poço das Dragas;
a construção da avenida no talweg do riacho Aguanhambi à Av. Visconde do Rio Branco — prolongamento da Rua Sousa Girão;
o desvio da CE-2 para evitar a passagem do tráfego de penetração pelo centro de Parangaba.

No término dos próximos 10 anos, as seguintes obras do ESQUEMA DE VIAS deverão estar concluídas:

as avenidas a serem construídas no leito da estrada de ferro (retirada dos trilhos de Parangaba e Floresta até a Estação João Filipe);
o terminal de transportes de pequeno percurso a ser construído na atual Estação de João Filipe;
a avenida paralela à estrada de ferro do Mucuripe, em tôda a sua extensão;
a Avenida Beira-Mar em tôda a sua extensão;
a avenida paisagística do Pajeú (no vale do rio do mesmo nome);
o alargamento da Rua Meton de Alencar.

4. MEDIDAS IMEDIATAS

Como MEDIDAS IMEDIATAS, tendo em conta a Rêde Viária existente e a classificação estabelecida, propõe-se:

a melhoria de pavimentação de algumas vias de penetração e de ligação (vide quadro ESQUEMA DE VIAS — CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS — PROVIDÊNCIAS E OBRAS A EXECUTAR).

um esquema de circulação para as ruas da ZONA CENTRAL, algumas vias de ligação e ruas circundantes das praças distribuidoras de tráfego (vide esquema de VIAS — SENTIDOS DE CIRCULAÇÃO, apresentado em planta na escala de 1:4.000).

Anexo, o quadro MEDIDAS E OBRAS PROPOSTAS — PROGRAMAÇÃO, indicando:

1) as obras propostas e os logradouros resultantes;
2) a classificação do logradouro considerado;
3) a natureza da obra a realilizar, para integrá-la no esquema previsto (melhoria de pavimentação, abertura, alargamento);
4) a ordem das etapas de execução das obras (prioridade, simultaneidade — requerida em alguns casos);
5) as medidas a tomar, as regulamentações a baixar e os acôrdos a fazer, se necessário;
6) as convenções, para facilitar a leitura da planta, em que se apresentam gràficamente as informações do quadro.

CIRCULAÇÃO — TRANSPORTES AÉREOS

1. SITUAÇÃO EXISTENTE

O aeroporto de Fortaleza ocupa o terceiro lugar entre os campos de pouso do Nordeste, no movimento total de passageiros, e o quarto lugar no que se refere ao transporte de carga, movimentando cêrca de 12% dos passageiros e 14% da carga transportados por aviões do Nordeste.

O movimento de carga está relativamente estabilizado e para os próximos anos não deve haver aumento substancial em face da melhoria dos outros sistemas de transporte, especialmente o rodoviário. O movimento de passageiros tem aumentado regularmente com a taxa aproximada de 11% ao ano, que deve ser mantida nos próximos anos.

O aeroporto dispõe de duas pistas asfaltadas (2.100x50 e 900x60), que comportam o movimento de aviões modernos, excetuando-se apenas os grandes jatos (Boeing e DC-8).

2. MEDIDAS ACONSELHADAS

Cabe à Prefeitura sugerir às autoridades federais a desapropriação de uma área de proteção e expansão do aeroporto, tendo em vista a sua utilização pelos aviões a jato.

Outra medida imediata que cabe à Prefeitura é a incorporação dos gabaritos do cone de acesso ao aeroporto (fixados pelo Ministério da Aeronáutica de acôrdo com as exigências técnicas da era do jato) no zoneamento da cidade, e a manutenção de densidades residenciais muito baixas nas imediações da pista para minimizar os efeitos do ruído e trepidação provocados pelo movimento do aeroporto (vide Zonas Residenciais).

CIRCULAÇÃO — TRANSPORTES FERROVIARIOS

1. SITUAÇAO EXISTENTE

A Rêde de Viação Cearense possui uma extensão total de 1.639 km e liga Fortaleza à Zona Sul do Estado, e à Zona Noroeste, passando por Sobral.

O transporte executado por essa ferrovia tem-se estabilizado nos últimos anos, e as condições da concorrência rodoviária permitem supor estabilização ou mesmo declínio do movimento da ferrovia para os próximos anos. A situação financeira da estrada é bastante precária, atingindo a relação entre despesa e receita 500%.

Esta situação indica que as alterações importantes no traçado ou nas instalações da Rêde em Fortaleza devem ser justificadas amplamente em função do prejuízo à cidade, pois, do ponto de vista da estrada, os novos investimentos dificilmente serão justificáveis. O traçado da ferrovia entre Parangaba e o Pôrto do Mucuripe apresenta um ponto de conflito com a BR-13, que tende a se acentuar com o aumento do tráfego da rodovia.

Este cruzamento deverá ser resolvido por obra de arte especial, quando o tráfego justificar, uma vez que a linha férrea está razoàvelmente bem localizada. Para tal fim, reserva-se para desapropriação uma área que permita a construção de um viaduto.

A chegada da Linha Sul a Fortaleza faz-se, atualmente, por Parangaba, seguindo a Avenida José Bastos até encontrar a Linha Norte na Avenida Tenente Lisboa, próximo ao Parque Ferroviário.

Esta linha provoca dois conflitos importantes, com vias de tráfego pesado — com a Av. Capistrano de Abreu, próxima a Parangaba, e com a Av. Bezerra de Meneses.

2. MEDIDAS ACONSELHADAS

a) Como medida imediata, bloquear a linha da estrada de ferro, abrindo cancelas nas Avenidas Francisco Sá, Duque de Caxias, Bezerra de Meneses, prolongamento da Jovita Feitosa, junto à Usina Dragal, Rua Prof. Costa Mendes e Avenidas Capistrano de Abreu e Carneiro de Mendonça, e construindo uma cancela para pedestres na continuação da Rua Luís Ribeiro. A localização do SAPS dentro de uma zona industrial, em rua de grande tráfego — a rua de maior movimento da zona — e de calçada estreita, torna necessária a construção dessa obra junto com a execução de calçadas largas na Rua Luis Ribeiro.

b) Posteriormente, será necessário retirar os trilhos de Parangaba a Floresta e de Floresta à Estação João Filipe, utilizando-se o atual leito para uma avenida. As áreas ocupadas atualmente pelas Estações Km-8 e João Filipe, assim como o parque ferroviário, terão nova utilização (vide PLANO DE ZONEAMENTO: Bairro residencial na Estação Km-8; conjuntos residenciais dentro da área central a criar, na área da estação e no parque ferroviário).

Deverá ser construída, antes da retirada da linha, a estação terminal que, no PLANO VIÁRIO, se localiza em Parangaba, e o ramal ligando as duas linhas (Sobral-Fortaleza e Baturité-Fortaleza) em direção aproximadamente paralela à Av. de Contôrno, com o traçado que a técnica ferroviária indicar.

Esta modificação de traçado da linha deverá ser realizada após os próximos quatro anos (vide CIRCULAÇÃO - SIST. DE VIAS).

Os entendimentos necessários para os acôrdos com a Rêde de Viação Cearense devem ser iniciados o mais cedo possível.

CIRCULAÇÃO — TRANSPORTES MARITIMOS

1. SITUAÇÃO EXISTENTE

O Pôrto do Mucuripe ocupa o terceiro lugar entre os portos do Nordeste, quanto ao movimento comercial.

O Pôrto é servido pela Rêde de Viação Cearense e pelas estradas de rodagem federais BR-22 e BR-13, e estradas estaduais CE-1 e CE-2, que colocam o Pôrto em comunicação com sua vasta zona de influência.

Esta zona abrange as regiões norte e centro do Ceará, parte da região sul dêste Estado, quase todo o Estado do Piauí e parte do Rio Grande do Norte.

A falta de espaço para atracação e de calado suficiente obriga grande parte dos navios de longo curso e grande cabotagem a ancorar afastados do cais. Êste fato implica na utilização do serviço de alvarengagem, que provoca demora e aumento do custo da carga e descarga.

2. MEDIDAS ACONSELHADAS

A função regional do Pôrto do Mucuripe e sua importância para o desenvolvimento de Fortaleza, como entreposto comercial da sua zona de influência, exigem a melhoria rápida das condições de operação dêsse Pôrto. As medidas necessárias para êsse fim competem aos vários níveis governamentais e encontram-se em estágios variados de execução:

1. completar o plano de ampliação, melhorando o reequipamento do Pôrto, a cargo do Departamento Nacional de Portos, Rios e Canais, do Ministério da Viação e Obras Públicas. As obras estão sendo realizadas em ritmo lento, por falta de verbas.

2. organização da entidade que irá administrar o Pôrto. Recentemente o Govêrno do Estado do Ceará propôs a criação de sociedade de economia mista com êsse fim.

3. **Providências que dependem do govêrno municipal:**

a) completar a ligação rodoviária circular externa, que ligará tôdas as estradas de rodagem que chegam a Fortaleza com o Pôrto (avenida paralela ao ramal portuário);

b) estabelecimento de reserva de áreas para usos relacionados com as atividades portuárias — armazéns, depósitos — que permitam a expansão prevista dessas atividades sem prejuízo de outras;

c) verificar o efeito das obras portuárias sôbre as praias próximas e estabelecer tratamento adequado da região beira-mar (trabalho em execução pelo Departamento de Portos, Rios e Canais).

CIRCULAÇÃO — TRANSPORTES RODOVIARIOS

1. SITUAÇÃO EXISTENTE

Fortaleza é um importante centro rodoviário.

As principais estradas de acesso são a BR-13 (Estrada Transnordestina), a BR-22, que vai para o Norte, e as Estradas CE-1 e CE-2 (de ligação dos centros de Pacatuba e Maranguape com Fortaleza).

O Censo de tráfego realizado no Estudo Preliminar permitiu, pela contagem de veículos, apreciar o volume de tráfego e determinar a importância do movimento de cada tipo de veículo. Permitiu também:

localizar os terminais de transportes coletivos interurbanos (ônibus e mistos)
os terminais de ônibus urbanos
os pontos de estacionamento de caminhões
os postos de gásolina e oficinas de reparos
os pontos de táxi;

observar a circulação de veículos na cidade
os pontos de conflito (locais de engarrafamento e acidentes)
os problemas de estacionamento de carros na ÁREA CENTRAL
os problemas de circulação de pedestres nas ruas de maior concentração comercial da cidade;

conhecer o comportamento do tráfego dentro da cidade e

estabelecer as proposições para melhorá-lo.

2. PROPOSIÇÕES

Para melhorar as condições de circulação de veículos e facilitar a ligação das diferentes Zonas da cidade (fixadas no ZONEAMENTO), propõe-se:

a) uma classificação das ruas quanto ao tipo da utilização (v. CIRC.-ESQUEMAS DE VIAS);
b) um esquema de sentidos de circulação (v. CIRC.-ESQUEMAS DE VIAS);
c) a criação de uma estação rodoviária para transportes coletivos de longo percurso;
d) a criação de uma estação de transportes de carga;
e) a criação de um terminal de transportes coletivos (urbanos) para as linhas que servem às zonas leste e sudeste da cidade, e outro para as linhas que servem às zonas sudoeste e oeste;
f) a criação de um estacionamento de veículos junto à ÁREA CENTRAL.

A localização da estação rodoviária para transportes coletivos de longo percurso levou em conta:

1) o estudo da importância das diferentes ligações, por transportes coletivos, de Fortaleza com outros centros (número de passageiros das linhas que entram pela BR-13, CE-2, CE-1, BR-22);
2) o percurso dos transportes coletivos dentro da cidade;
3) a análise do fluxo de tráfego das vias de penetração;
4) a necessidade de dotar a cidade de Fortaleza de um terminal rodoviário, com serviços complementares (boxes, restaurantes, depósitos de bagagens etc.), conforme a importância do movimento de passageiros.

Propõe-se situar a Estação Rodoviária numa área nas proximidades da chegada da BR-13, devido à possibilidade de aproveitamento da futura Avenida do Canal para conexão com a BR-22. A área a ser selecionada deve ter a superfície de um hectare, aproximadamente.

A Estação Rodoviária de Cargas poderá ficar em suas proximidades (pelas mesmas razões de acessibilidade) e deverá ser provida de facilidades para o estacionamento dos caminhões, reparos, revisão, lubrificação, alojamentos para motoristas etc.

Tendo em vista as condições de acessibilidade dessas áreas, nelas deverá ser localizado, também, o Centro de Abastecimento.

Formarão, êsses elementos, um núcleo gerador de desenvolvimento que, pela valorização econômica da região, possibilitará a sua recuperação para construções.

Os terminais de transportes rodoviários de passageiros (urbanos e suburbanos) ficarão nos locais atuais até a retirada da linha férrea e a remoção da Estação João Filipe e do Mercado Municipal.

Futuramente, nesses locais, serão instalados os terminais (urbanos) que atendem aos lados leste e oeste da cidade. Êsses terminais, assim localizados, farão parte do Centro Cívico Social dentro da AREA CENTRAL.

EQUIPAMENTOS BASICOS — AGUA

1. SITUAÇAO EXISTENTE

A situação do abastecimento de água de Fortaleza é dramática. A rêde pública serve a menos de 20% dos prédios da zona urbana e suburbana e a situação da cidade é a pior em comparação com sete capitais nordestinas analisadas em estudo recente («Administração e Financiamento de Sistema de Abastecimento de Água no Nordeste do Brasil», B.N.B., em Fortaleza). A percentagem de atendimento não atinge a metade da média das cidades analisadas, que chega a 39%.

A adução atual de 12.000 m3/dia, aproximadamente, manteve-s estacionária nos últimos dez anos, enquanto a população aumentou 90%. Houve uma ampliação na rêde distribuidora em 1956, que permitiu servir a mais 5.300 prédios, mas, como não foi acompanhada pelo aumento da adução, provocou a queda da cota de 300 para 170 litros por habitante, por dia.

Está em obras, atualmente, a duplicação da adutora do Acarape, que permitirá atingir 24.000 m3/dia.

2. MEDIDAS ACONSELHADAS

Deve ser estudado e executado, com rapidez, nôvo refôrço na adução, apesar das dificuldades na sua execução, tendo em vista os padrões mínimos do serviço existente.

Além do aspecto sanitário e higiênico, o abastecimento de água para Fortaleza deve ser ampliado para atender às necessidades das indústrias novas, que devem ser estabelecidas na cidade. O abastecimento das fábricas atuais é bastante precário e depende, quase exclusivamente, de poços próprios, em que a quantidade e a qualidade da água não são satisfatórias.

Dentre 53 indústrias pesquisadas, apenas 17 usavam água da rêde pública, sendo que muitas destas apenas parcialmente.

A administração do serviço de água é realizada pelo Estado e, desta forma, compete à Prefeitura um papel supletivo de pleitear junto aos governos estadual e federal os recursos para a execução rápida das ampliações necessárias. Uma tarefa própria da Prefeitura será a indicação das áreas residenciais e industriais das zonas que necessitarão de abastecimento especial.

EQUIPAMENTOS BASICOS — ELETRICIDADE

1. SITUAÇAO EXISTENTE

O serviço de energia elétrica de Fortaleza é extremamente precário. A capacidade instalada que serve à cidade é apenas de 1.000 kw e há muito não é ampliada. O número de consumidores residenciais tem aumentado, chegando a

quase 70% o total do número de prédios servidos. No entanto, a expansão da rêde distribuidora foi feita de forma inadequada, o que exige a sua substituição quase total. Por falta de capacidade geradora, não são feitas ligações industriais há vários anos.

Como o desenvolvimento econômico da Região do Nordeste exige uma industrialização mais acelerada, e como Fortaleza é o terceiro centro demográfico da Região e apresenta outras condições que permitirão um certo desenvolvimento industrial, torna-se indispensável a melhoria do fornecimento de energia elétrica.

2. MEDIDAS — AUTORIDADES REGIONAIS

A importância do problema já foi compreendida pelas autoridades regionais e no PLANO-DIRETOR DA SUDENE está prevista a solução do problema nos próximos quatro anos, abrangendo as seguintes medidas:

a) solução de emergência (1960): início de operação de quatro grupos diesel de 1.424kw cada, construção de terminal para óleo e início da reconstrução da rêde.

b) solução preliminar (1961): instalar uma central termelétrica, com duas unidades de 7.500kw cada.

c) solução definitiva (1964-65): construção de linha de transmissão de 220 kw entre Ingàzeiras e o Açude de Banabuiú, 200km em 132kw (circuito duplo) entre Banabuiú e Fortaleza e instalação de duas subestações abaixadoras de 146 MYA.

Essas instalações permitirão o suprimento de Fortaleza com energia da Usina de Paulo Afonso, o que assegura capacidade suficiente para os próximos dez anos.

Os serviços de distribuição, a cargo do SERVILUZ, estão, agora (1961), sob a administração da Companhia Hidroelétrica do São Francisco, por fôrça do acôrdo celebrado entre o Estado do Ceará, a Prefeitura de Fortaleza e a CHESF.

Dentro das suas atribuições cabe à autoridade municipal três providências relevantes:

a) estudar, dentro do plano geral, a localização das áreas industriais, para as quais deve ser previsto o fornecimento de energia em condições adequadas;

b) estabelecer planos de iluminação pública, utilizando a taxa de iluminação, para serem executados pela concessionária;

c) estabelecer, em acôrdo com a concessionária, o perímetro dentro do qual esta é obrigada a executar as extensões de energia elétrica. Estabelecer, igualmente, um sistema adequado para as extensões de rêde elétrica fora do perímetro mencionado, mediante a colaboração dos proprietários e, eventualmente, subsídio do Poder Municipal.

Nos estudos sôbre eletrificação do Estado do Ceará, preparados pela S.P.E., a estação abaixadora de tensão da linha de Paulo Afonso-Milagres-Fortaleza fica localizada nas proximidades de S. José, a uns 5 km de Parangaba.

As subestações se localizam em Parangaba e Mucuripe.

Dentro das diretrizes de ZONEAMENTO do PLANO-DIRETOR, aconselha-se para a Usina Velha a declaração de USO A TÍTULO PRECÁRIO, e seus terrenos serão incluídos na ÁREA CENTRAL.

Propõe-se, para a instalação da subestação que se previa na Usina Velha, um local nas proximidades do cruzamento da Av. do Canal com a Estrada de Ferro e a estrada de Messejana.

EQUIPAMENTOS BÁSICOS — ESGOTOS

1. SITUAÇÃO EXISTENTE

A rêde atual de esgôto de Fortaleza serve a cêrca de 7.000 prédios, com uma rêde de 47km de extensão, atendendo apenas a cêrca de 10% da população

urbana e suburbana. A rêde manteve-se estacionada nos últimos dez anos, sendo que em 1960 foi concluida uma ampliação de 12km, no bairro da Aldeota, que não entrou em funcionamento.

A administração do serviço também é feita pelo Govêrno estadual.

2. MEDIDAS ACONSELHADAS

A Prefeitura, além de pleitear a ampliação dos serviços, precisa examinar, com os órgãos responsáveis, os seguintes problemas:

1. localização dos lançamentos do esgôto para minimizar os prejuizos às áreas vizinhas (estudo em andamento da companhia Escritório HILDALIUS CATANHEDE).

2. estabelecer um programa conjunto de reserva e desapropriação das faixas para os interceptores e emissários, tendo em vista os traçados de ruas e avenidas e as obras de galerias e canais para águas pluviais.

Antes de acabados os estudos da rêde, a única previsão de reserva de faixas para posterior desapropriação é a dos talwegs das diferentes bacias. Deverão reservar-se faixas de 15m, a cada lado, a partir do eixo dos riachos Pajeú, Jacarecanga, Aguanhambi e Tauape.

EQUIPAMENTOS BASICOS — LIXO

1. SITUAÇAO EXISTENTE

O lixo, atualmente, é jogado em diferentes vazadouros.

A frota de veículos é precária; precisa ser ampliada.

2. MEDIDAS ACONSELHADAS

Até a construção de instalações especiais para redução do lixo, medida a prever a posteriori, seria de se aconselhar o tratamento do lixo recolhido em cavas e o aproveitamento na preparação de composto para adubo.

Será necessária, como medida imediata, uma campanha de tratamento domiciliar do lixo (instruções sôbre preparação de cavas e seu recolhimento) nas áreas ainda não atendidas pelo serviço de coleta.

EQUIPAMENTOS DE CARATER SOCIAL, CULTURAL, ASSISTENCIAL, DE SAÚDE, RELIGIOSO E RECREATIVO

1. SITUAÇAO EXISTENTE

A observação das plantas de EQUIPAMENTOS DE CARATER SOCIAL mostrou grande concentração dêsses equipamentos, quanto a número e importância, no centro da cidade, e distribuição irregular pelos bairros.

O estudo das condições de instalação e funcionamento dêsses equipamentos mostrou a insuficiência dos mesmos (quanto a local, móveis, aparelhagem, pessoas etc.) e o funcionamento pouco econômico, pela falta de coordenação de esforços das diferentes organizações de que dependem.

2. PROPOSIÇÕES

Os estudos de dimensionamento das instalações escolares, assistenciais (de saúde ou serviço social) e de recreio, apontaram ser necessário um certo número de habitantes, e sua concentração em tôrno de determinados pontos, para justificar a localização de um serviço.

Esses pontos — CENTROS DE BAIRROS, indicados na planta de ZONEAMENTO, foram delimitados em locais onde já existia alguma instalação comercial ou de caráter social.

Na planta POPULAÇÃO E CENTROS DE BAIRRO são indicados os equipamentos sociais aconselhados para os vários tipos de CENTRO DE BAIRRO. Êsses equipamentos serão instalados à medida que as condições o permitam.

Com a evolução demográfica e as modificações da vida social e econômica, aparecerá a necessidade de completá-los com outros equipamentos sociais.

Será indispensável para a aplicação do plano, e o aproveitamento de todos os estudos realizados, que se mantenha uma constante atualização no Censo de Facilidades Sociais. Essa atualização:

a) informará sôbre a utilização dos equipamentos instalados;

b) orientará a preparação de projetos de instalações em relação às variações de população;

c) permitirá, conseqüentemente, fundamentar sèriamente as demandas e reivindicações;

d) facilitará o trabalho dos órgãos encarregados da instalação dêsses serviços;

e) permitirá coordenar os esforços dêsses diferentes órgãos.

Para a atualização constante dêsse Censo de Facilidades Sociais, será necessário fazer acôrdo com instituições, como a Universidade, o Fichário de Obras Sociais do Ceará, o Serviço Social da Indústria, a Legião Brasileira de Assistência, o Arcebispado etc.

A Universidade terá, por meio dêsses acôrdos, excelente campo de estágio para os alunos de suas diferentes Faculdades e Institutos. Os alunos dessas Faculdades e Institutos terão oportunidade de atuar diretamente na organização da vida da cidade.

ZONEAMENTO

As soluções propostas para o problema do ZONEAMENTO visam a estabelecer o agrupamento das funções análogas em locais mais adequados ao funcionamento de cada uma e do conjunto.

Foram recomendados incentivos ao desenvolvimento dos bairros, pela criação de CENTROS nos locais, com potencial para originá-los — pontos de convergência de população, núcleo comercial já esboçado, agrupamento de equipamentos sociais etc. A formação dêsses centros dependerá, enormemente, da ação coordenadora da Administração Municipal. A ela caberá promover e orientar a instalação de serviços e equipamentos de utilização comum da sua alçada, da Federal, da Estadual, e o estímulo à colaboração da iniciativa privada.

A zona AREA CENTRAL, de predominância comercial e de negócios, com imóveis altamente valorizados, vias estreitas e sem espaço para estacionamento de veículos, apresenta uma situação difícil de ser corrigida. O alargamento das vias e a provisão de áreas de estacionamento por meio de desapropriações não podem ser feitos com os recursos ao dispor da Administração Municipal; o exame das tendências e potenciais dessa zona mostrou que:

1 — há uma expansão em direção a sul e sudoeste, devido às «barreiras», que impedem a expansão em outras direções — o Mercado e o Vale do Pajeú, a oeste; o Quartel-General, o Passeio Público, a Santa Casa, a Penitenciária, a Estação de Estrada de Ferro, ao norte;

2 — o ritmo de remodelação é muito lento devido à pouca largura dos lotes, às exigências da legislação em vigor e às condições econômicas da cidade;

3 — falta uma área com características de Centro Cívico Administrativo, que seria de se esperar numa capital com a importância regional de Fortaleza.

As proposições para a solução dêsses problemas procuraram tirar partido de algumas dessas tendências e deficiências. Delimitou-se uma zona mais ampla,

limitada pela Av. do Imperador, a oeste; Rua Meton de Alencar, ao sul; Avenida D. Manuel a leste; e o mar, ao norte. Dentro desta, sugeriu-se a recuperação das áreas ocupadas com edifícios públicos ou semipúblicos, cuja localização estivesse em conflito com o caráter comercial e cívico da área (Santa Casa, Penitenciária, Estação Ferroviária, Gasômetro etc.), e criasse problemas de funcionamento (tráfego, estacionamento, sujeira etc.).

Junto à AREA CENTRAL, dentro do esquema previsto para a execução da Avenida Beira-Mar, o Poço das Dragas será aterrado para dar lugar a um parque e locais de concentração pública (feiras, exposições, circos, congressos etc.), complementando paisagisticamente a remodelação da Fortaleza, construída no local do antigo Forte Schoonenborch, e a do Passeio Público.

Nas áreas assim recuperadas e criadas, em sua maioria a serem obtidas por permutas e convênios, poderá ser estudada a criação de um conjunto de edificações para alojar os vários órgãos administrativos (federais, estaduais e municipais). Deverá ser prevista, nos convênios, a possibilidade do autofinanciamento das construções, pela alienação de partes dessas áreas para a iniciativa privada nelas edificar prédios comerciais e mistos.

Nessa zona será mais fácil a previsão de vias de circulação adequadas, a separação de circulação de pedestres e veículos e a provisão de áreas de estacionamento proporcionais ao número futuro de carros.

A iniciativa privada disporá, também, de uma faixa de terrenos para construção de novos edifícios, na área compreendida entre os limites anterior e nôvo da Área Central.

Dentro da AREA CENTRAL atual, as vias e regulamentações deverão ser mantidas, sem grandes modificações, a fim de forçar a acentuação do caráter comercial e de negócios.

Os usos inadequados nela existentes serão mantidos com o USO A TÍTULO PRECÁRIO, até haver condições para a mudança que, à proporção que fôr sendo feita, irá dando oportunidades à instalação de novos usos mais de acôrdo com o caráter da área.

As zonas industriais, bem localizadas em relação ao Pôrto (a de Mucuripe) e à linha férrea (as de Floresta e Parangaba), se relacionam bem com as habitações de seus operários. Não há percursos demasiadamente longos e deslocamentos entre bairros, nos trajetos das habitações aos locais de trabalho de cada zona. A expansão industrial tem sido limitada por carência de energia elétrica.

As zonas residenciais apresentam pouca diferenciação entre si, a não ser na Aldeota, Benfica, Damas, Fátima, Meireles e alguns trechos de outros bairros que são de padrão mais elevado. No extremo oposto, Pirambu, Moura Brasil, Tauape, Vila Aerolândia, Bom Futuro, Alto da Balança e partes de outros bairros concentram os padrões mais baixos de edificações.

Sugere-se uma regulamentação, para a distribuição dos usos pelas várias zonas em que a cidade foi dividida. Fixando-se exigências, brandas, mas fortes e maiores conforme seja o uso adequado, inadequado ou permissível, tendo em vista o uso predominante da zona (vide REGULAMENTAÇÃO-ZONEAM.).

ZONEAMENTO — DENSIDADE DE POPULAÇÃO

1. FORTALEZA. POPULAÇÃO URBANA E RURAL DO MUNICÍPIO

Entre 1940 e 1950, a população urbana e rural de Fortaleza passou de 180.000 para 270.000 habitantes, registrando no período uma taxa de crescimento de 50%. Esta taxa foi superior à de Salvador, ficando, porém, aquém da de Recife (Salvador 43% e Recife 50,5%).

Os dados para o período 1950/1960 são os seguintes: população urbana 470.700 habitantes, população rural 44.100 habitantes, total: 514.800 habitantes. Taxa de crescimento 90,6%. Tanto Recife como Salvador têm apresentado taxas mais baixas (48% e 52%, respectivamente). No entanto, essas duas cidades, princi-

palmente Recife, estão passando por um processo de crescimento relativamente rápido em comparação com outros grandes centros regionais, devido à implantação de novas indústrias, à maior facilidade de energia elétrica e ao melhoramento das facilidades portuárias e de transporte.

2. PERSPECTIVAS DO CRESCIMENTO DE FORTALEZA ATÉ 1980

O crescimento futuro da cidade de Fortaleza, como centro metropolitano da zona norte-ocidental do Nordeste (Estados do Ceará e Piauí, parte do Rio Grande do Norte, oeste da Paraíba — zona de interferência de Fortaleza), dependerá de uma série de fatôres, inclusive da solução de alguns problemas que se poderão constituir em verdadeiros pontos de estrangulamento à expansão urbana. Podemos enumerar, como os mais importantes, os seguintes:

a) solução do problema portuário;
b) aumento da disponibilidade de energia elétrica;
c) solução do problema de abastecimento de água, sobretudo água industrial;
d) melhoramento do equipamento urbano, como serviços de esgôto, transporte, rêde de escolas, hospitais, mercados etc. O planejamento das inversões não deve perder de vista o crescimento futuro da cidade;
e) intensificação do processo de crescimento industrial.

É de se esperar que nos próximos dez ou vinte anos êsses problemas sejam adequadamente equacionados e solucionados. Os planos de investimentos do Govêrno Federal, agora mais racionalmente orientados depois da criação da SUDENE, irão concentrar recursos nos setores da infra-estrutura da economia regional. Acreditamos que os problemas a e b serão adequadamente resolvidos e provàvelmente e, também, com a participação ativa do Banco do Nordeste.

A administração local, porém, deverá cuidar de uma série de problemas referentes ao equipamento urbano, que não deverá servir de empecilho a um crescimento harmônico com as possibilidades econômicas da área a que a cidade serve como centro metropolitano.

Fortaleza é capital econômica de uma área de cêrca de 250.000 km2, onde vivem, aproximadamente, quatro milhões de pessoas e exerce influência ainda intermediária sôbre mais de 204.000 km2, com uma população de um milhão e meio de habitantes.

A projeção do crescimento urbano de Fortaleza deve ter em conta três fatôres importantes na economia da cidade. Esta, como centro de uma vasta área regional, exerce três tipos de funções:

a. É centro industrial, aproveitando as matérias-primas de sua área de influência, ou importando-as, para produzir para o mercado interno da área e para exportações.
b. É centro distribuidor dos produtos importados e exportados pela sua área de influência.
c. É centro cultural e político, exercendo grande influência como sede de Govêrno Estadual, centro universitário e cultural.

É previsível uma razoável expansão do setor industrial, sobretudo de indústrias que têm grande pêso como fator locacional ao mercado e à existência de mão-de-obra barata. Há perspectivas boas para vários tipos de indústrias, em Fortaleza, ou em sua área de influência, como a indústria de pneus, cerveja, cimento, tecidos, indústrias alimentares e de óleos vegetais.

Como centro comercial, a cidade deverá expandir suas atividades, sobretudo tendo em vista as possibilidades de expansão agrícola e industrial dos Estados do Piauí e Ceará.

Finalmente, como centro cultural e político, as perspectivas são para acentuado crescimento, tendo em vista o desenvolvimento econômico e demográfico da área a que serve como capital.

3. PROJEÇÃO DA POPULAÇÃO DE FORTALEZA

O crescimento de Fortaleza nos próximos vinte anos estará condicionado a muitos fatôres e poderemos obter taxas diferentes, dependendo das hipóteses que levantarmos.

A base do crescimento verificado nos últimos trinta anos, porém, e tendo em vista as perspectivas do desenvolvimento econômico do País, do Nordeste e particularmente da área onde Fortaleza se insere como centro econômico e cultural, podemos chegar a uma estimativa que se aproxime da realidade. Nossa projeção leva em conta, sobretudo, o seguinte:

1. O crescimento econômico da área de Fortaleza tenderá a aumentar nos próximos vinte anos, como conseqüência do crescimento econômico nacional e regional. A expansão do País como um todo dará ao Govêrno Central maiores recursos para a aplicação nas áreas subdesenvolvidas da Nação. Por outro lado, tudo faz crer que haverá um esfôrço ponderável da própria área em prol de um crescimento econômico mais satisfatório.

2. Êsse processo de crescimento da economia se realiza concomitantemente com a emigração de contingentes populacionais do campo para as cidades, acelerando o processo de urbanização.

3. O aumento da renda per capita e da urbanização exercerá influência ponderável no decréscimo da taxa de mortalidade, aumentando a população adulta, e da taxa de natalidade, diminuindo a parcela de jovens. É de admitir-se, como resultado líquido, uma redução sensível na taxa de crescimento global da população, sobretudo na última metade do período.

4. Com o desenvolvimento do sistema nacional de transportes e comunicações, provàvelmente a emigração tenderá a se ampliar, sobretudo em busca de novas oportunidades nos centros industriais do Sul e nas novas frentes de ocupação do País.

Não perdendo de vista êsses fatôres corretivos, e utilizando a projeção estatística dos dados dos últimos Censos, podemos estimar a população do município e da Grande Fortaleza nos seguintes efetivos:

Projeção da População do Município e da Grande Fortaleza

Anos	Município de Fortaleza	Incremento Percentual	Grande Fortaleza (x)			Incremento Percentual
			Total	Urb.	Rur.	
1940	180.000	—	290.000	165 urb. 125 rur.		—
—	—	50%	—	—		52%
1950	270.000	—	394.000	264 urb. 130 rur.		—
—	—	90%	—	—		66%
1960	514.000	—	656.000	506 urb. 150 rur.		—
—	—	90%	—	—		82%
1970	976.000	—	1.200.000	só urb.		—
—	—		—	—		41%
1980	1.562.000	60%	1.700.000	só rur.		—

Fontes: Censos Demográficos de 1940 e 1950.

Nota (x) Compreende os municípios de Fortaleza, Aquirás, Pacatuba, Maranguape e Caucaia.

Muito possivelmente, a população rural do município de Fortaleza terá quase desaparecido em 1980, tendo sido incorporada à população urbana em parte substancial. Entre 1940, 1950 e 1960 a população rural da Grande Fortaleza estêve quase estacionária (passou só de 125 para 130 e 150 mil pessoas). Não tivemos, então, preocupação em separá-la, considerando simplesmente a população do município de Fortaleza como a da cidade, nas próximas décadas.

As projeções feitas no quadro acima apresentado ficam em níveis conservadores. Em totais arredondados, podemos prever para 1980 uma população de 1.600.000 habitantes para o município de Fortaleza e 1.700.000 para a Grande Fortaleza, como definida anteriormente, de forma mais restrita. O município abrigaria 85% da população total da Grande Fortaleza.

Nessa época, a população metropolitana de Fortaleza seria cêrca de 18% da população da sua área de influência. Prevê-se então uma população urbana de 50% para o Piauí e Ceará juntos, absorvendo as cidades satélites maiores e os pequenos centros do interior os 32% restantes.

4. POPULAÇAO DA AREA EDIFICADA DA CIDADE DE FORTALEZA

A área edificada da cidade de Fortaleza, representada em aguada na planta do estudo preliminar, tem uma população de 445.715 habitantes. Nessa planta indicam-se também o número de habitantes e a densidade da população (n.º de habitantes por ha) de cada paróquia (dados apurados do estudo dos setores censitários em que foi dividida a cidade para o censo de 1960), e que se apresentam no seguinte quadro:

Nº	Paróquia	Dens.	Área	População
1	Jesus Maria José	22	1.138	25.000
2	Perpétuo Socorro	40	580	23.200
3	N. S. das Graças	90	261	23.466
4	N. S. dos Navegantes	81	177	14.300
5	Senhor do Bonfim	65	250	16.250
6	São Gerardo	66	418	27.660
7	N. S. da Salete	75	482	37.190
8	Bom Jesus dos Aflitos	22	867	19.070
9	N. S. da Aparecida	86	231	19.860
10	Nazaré	110	232	25.465
11	Remédios	88	341	30.000
12	Fátima	31	315	12.915
13	Carmo	228	230	32.650
14	Patrocínio	90	145	13.500
15	São José	64	298	19.200
16	Santa Luzia	60	408	24.830
17	Saúde	41	628	26.000
18	São João do Tauape	100	334	33.400
19	Piedade	62	352	21.825
			7.687	445.715

5. PROPOSIÇÕES

Nas plantas de ZONEAMENTO indicam-se as densidades de população e a estimativa de número de habitantes por paróquia consideradas convenientes, e que serão atingidas com a aplicação das posturas municipais de ocupação dos terrenos.

ZONEAMENTO — USOS PREDOMINANTES — USO RESIDENCIAL

1. SITUAÇÃO EXISTENTE

Em Fortaleza as residências misturam-se com comércio e indústria, sem definição de um zoneamento espontâneo.

As edificações destinadas à habitação apresentam características diferentes quanto aos tipos de construção, estado de conservação, idade etc., segundo os bairros em que se localizam.

Quanto à densidade, elas se distribuem, uniformemente, com pouca ocupação do terreno. As testadas dos lotes são geralmente de pequenas dimensões (salvo na Aldeota, no Benfica e nos arredores do início da Av. Francisco Sá). As profundidades dos lotes são em geral grandes, em virtude das dimensões dos quarteirões. Nos bairros mais antigos, as edificações estão situadas nos alinhamentos dos lotes, e nos bairros mais modernos estão afastadas do alinhamento.

As baixas densidades de população são conseqüência da baixa ocupação dos terrenos pelas edificações (vide ZONEAMENTO-DENSIDADE-POPULAÇÃO).

Em ZONEAMENTO-USO MISTO-CENTROS DE BAIRROS foi abordado o problema de baixa densidade de população constatada no levantamento. As baixas densidades de população criam problemas de provisão de serviços de utilidade pública e equipamentos sociais.

Em Fortaleza são escassos os prédios de apartamentos e poucos os conjuntos residenciais. No centro da cidade existem alguns prédios altos de USO MISTO (comércio, escritórios e moradia).

A zona estudada da cidade já está tôda loteada, em condições que dificultam a modificação da implantação das moradias.

O crescimento demográfico e a remodelação de áreas residenciais antigas no centro da cidade criarão a necessidade de construção de novas habitações.

2. PROPOSIÇÕES

A absorção do aumento de população e a necessidade de novas moradias para a população deslocada da atual ÁREA CENTRAL deverão fazer-se tendo em conta as diretrizes gerais traçadas no PLANO.

A criação de CENTROS DE BAIRRO (Vide ZONEAMENTO-USO MISTO-CENTROS DE BAIRRO) procura fomentar o adensamento das habitações, em determinados pontos considerados como pólos de atração para o desenvolvimento dos bairros.

Os centros, assim criados, proverão serviços de tôda natureza: facilidades sociais, emprêgo, núcleos geradores de vida comunal etc. Serão localizados em pontos com a vocação para o fim a que se destinam, pela sua posição em relação às habitações e vias de circulação e pelos equipamentos e facilidades que já possuam.

Os CENTROS DE BAIRRO deverão ser iniciados pela administração municipal com a instalação de equipamentos de utilização comum, convenientemente grupados. Em tôrno dêles, até distâncias prèviamente estabelecidas, será permitido o maior aproveitamento dos terrenos pelas edificações e, conseqüentemente, um aumento de densidade de população. Procura-se, assim, concentrar

um número maior de habitantes em tôrno dos centros, para propiciar a utilização plena dos equipamentos instalados e atrair os investimentos da iniciativa privada (comércio, diversões etc.), que necessitam de clientela mínima assegurada para desenvolver-se.

A remoção de algumas instalações declaradas USO A TÍTULO PRECÁRIO (vide ZONEAMENTO-USOS PRED-USO A TÍT. P.) permitirá a liberação de terrenos interessantes para novos investimentos imobiliários:

1 — na nova Área Central;
2 — na área do cemitério de Jacarecanga;
3 — nas áreas ocupadas pelas instalações do 10.º GAT e do 23.º BC;
4 — nas áreas liberadas com a retirada dos trilhos e estações da RVC;
5 — na área do antigo matadouro;
6 — na área do Fomento Agrícola;
7 — na área atualmente ocupada pela Hospedaria.

Tôdas essas áreas estão próximas às rêdes de serviços públicos de luz, água, transporte, equipamentos básicos de utilização comum etc., e darão, pelo seu reaproveitamento, um rendimento econômico e social maior.

A escolha de locais para construção de conjuntos habitacionais deverá ser feita sempre com o objetivo de aproveitar os serviços e facilidades sociais existentes. Como conseqüência do estudo da situação existente quanto ao aspecto residencial, se estabeleceu a seguinte classificação:

R1 — uso residencial unifamiliar, moradias isoladas no centro do terreno, sendo permissíveis edificações auxiliares a êle relacionadas.
R2 — uso residencial multifamiliar, em prédios de até oito pavimentos.
R3 — uso residencial unifamiliar e multifamiliar, em prédios com o máximo de três pavimentos.
R3E — uso residencial unifamiliar e multifamiliar, em prédios com o máximo de um pavimento, e para o qual as exigências de aceitação da construção serão mínimas.

ZONEAMENTO — USOS PREDOMINANTES - USO RESIDENCIAL - R3E

1. SITUAÇÃO EXISTENTE

Atualmente em Fortaleza a indústria ocupa 35.000 operários aproximadamente.

O exame da planta que apresenta os estudos dos domicílios dos operários mostrou que a população operária de Fortaleza, que trabalha nos dois centros de Floresta e Parangaba, mora em locais geralmente próximos ao local de trabalho (v. ZON. U. PR).

Quanto aos operários que trabalham no centro, a variedade dos locais de moradia é muito maior. Porém, da mesma forma, observa-se maior freqüência de moradia operária para êsses trabalhadores, nos bairros de Pirambu, Jacarecanga, Floresta, Alagadiço, Porangabuçu e Parangaba.

Examinando, no levantamento do SESI, o problema do deslocamento de operários para os seus locais de trabalho, verificamos que, tanto na zona oeste (Floresta) como na região de Parangaba, os movimentos são relativamente curtos. Na zona oeste, 58% dos operários moravam dentro de um raio de 1,5km de seus locais de trabalho, o que permite um deslocamento a pé, de vinte minutos a meia hora, o que pode ser considerado razoável. Apenas 32% dos operários residiam fora do raio de 3,0km dos estabelecimentos.

Os valôres obtidos no caso de Parangaba são, respectivamente, 46% e 40%.

Na região centro, os deslocamentos dos empregados para seus locais de trabalho são muito mais longos. Apenas 18% dos trabalhadores residem dentro de um raio de 1,5km e 37% fora do limite de 3,0km. Êste fato é perfeitamente explicável pelo crescimento da cidade e pela progressiva expulsão das residências operárias de zonas próximas do centro.

Os dados referentes aos estabelecimentos localizados em outras áreas não permitiram tirar conclusões gerais, em vista do seu pequeno número.

Os trabalhadores da zona do Pôrto moram, na sua grande maioria, na zona do Mucuripe.

O padrão das moradias dos bairros mais freqüentemente habitados pelo operariado, em Fortaleza, é baixo, o índice de urbanização reduzidíssimo e as facilidades sociais escassas.

2. PROPOSIÇÕES

Com o estabelecimento de CENTROS DE BAIRRO (Vide ZONE. USOS-PRED. MISTO-C. DE BAIRRO) poderão ser melhoradas as condições dêsses bairros.

O aumento de densidade de população, promovido em tôrno do CENTRO DO BAIRRO, permitirá a instalação de equipamentos de uso coletivo que deverão favorecer o bairro todo.

Nas proximidades das zonas industriais, da zona portuária, do Centro de Abastecimento, de outros locais com características semelhantes e dos centros de bairros, será facilitada a concentração de habitações unifamiliares ou multifamiliares, em prédios com o máximo de um pavimento e para o qual as exigências da aceitação da construção serão mínimas. Essas zonas serão classificadas como R3E.

Nessas zonas, as exigências quanto ao alinhamento frontal serão rigorosíssimas.

Nas Zonas R3E, próximas às zonas industriais, será fomentada a formação de conjuntos de moradias (grupos de casas isoladas, conjugadas ou em série, segundo os casos) que ofereçam: 1. economia pela construção em série; 2. vantagens de um estudo mais apurado do projeto.

Esses conjuntos oferecerão melhores condições que a casa construída de maneira esparsa pelo proprietário inexperiente, sem um plano corretamente preestabelecido, num lote afastado de outras edificações, sendo nesse caso mais difícil para a administração fornecer os equipamentos de uso coletivo necessários.

3. JUSTIFICATIVA — ACÔRDOS

Com medidas dessa ordem se evitará o alongamento dos percursos quotidianos, caros e fatigantes, entre o local de moradia e o local de trabalho.

Para favorecer o desenvolvimento das zonas residenciais R3E, serão feitos acôrdos entre a Prefeitura e os órgãos encarregados da construção de Casas Populares ou Instituto de Previdência Social, para remembramento de lotes, formação de cooperativas de proprietários etc.

A assistência social (para orientação da utilização da casa e da vida de comunidade nessas zonas) deverá participar dessas realizações, desde os estudos preliminares das condições a oferecer aos futuros habitantes até a supervisão das atividades quando o grupo de casas, o conjunto ou bairro estiver em funcionamento. Serão necessários acôrdos nesse sentido com a Universidade, o SESI, a LBA etc.

Em cidades bem organizadas, há a tendência de aproximar as moradias dos locais de emprêgo, com o fim de melhorar as relações entre zonas residenciais e de trabalho, pela distribuição mais adequada de umas e outras dentro do aglomerado urbano.

ZONEAMENTO — USOS PREDOMINANTES — USO RESIDENCIAL — FAVELAS

1. APRESENTAÇAO DO PROBLEMA — SITUAÇAO EXISTENTE

O problema das favelas não deverá ser encarado pelas autoridades municipais de Fortaleza, como tem acontecido em outras cidades, com o critério simplista de soluções de urbanização ou de deslocamento de populações.

Dentro dos estudos e proposições do Plano de Diretrizes e Desenvolvimento, o problema das favelas não é considerado como problema isolado.

A distribuição das favelas na cidade é determinada, em certo sentido, por várias caracteristicas do centro urbano. Sua população, em grande parte, exerce atividades no próprio local, suprindo, como no caso da Faixa Beira-Mar, deficiências da implantação urbana, que não previu o equipamento dos bairros com serviços essenciais. A extrema centralização dos serviços e equipamentos, revelada nos estudos realizados, tem sua contraprova no enxame de pequenos estabelecimentos que se espalham pelas favelas da faixa e que se destinam, sobretudo, ao comércio de alimentos, pequenos bares, restaurantes e pensões baratas, único recurso para a população pobre da área. Grande parte da população laboriosa dêsses aglomerados exerce sua atividade artesanal ou comercial na própria habitação. Em Paraquinho (Parque Olinda), por exemplo, desenvolveu-se um artesanato oleiro de caracteristicas grupais muito semelhantes às de uma coletividade indígena, com a sua divisão de trabalho na base da idade e do sexo. Na faixa litorânea, as facilidades oferecidas para os banhistas (aluguel de cadeira, bares, água de côco) suprem atualmente as deficiências quanto a instalações correspondentes, organizadas pela Prefeitura por meio de seus serviços de recreação.

As dificuldades de transporte e circulação não parecem, pelo menos por enquanto, influir decisivamente na distribuição das favelinhas. A circulação dos operários entre o local de residência e o local de trabalho se restringe a áreas bem compartimentadas. Porém, deve-se pensar que ainda a indústria é fator recente e pouco importante na paisagem urbana de Fortaleza. Com exceção do Pirambu — que tende a evoluir para a típica orla operária e onde a diferenciação entre pescadores e operários já se extrema em têrmos de tensão e quase conflito —, a fábrica não representa fator poderoso, como em outras capitais, na formação das favelas. A concentração industrial, de data recente, criará problemas se a Municipalidade não puder prever desde já medidas que facilitem a implantação sistemática de vilas e conjuntos operários, que atendam ao crescimento do setor secundário na economia da cidade (vide ZONEAM.-USOS PRED. RESIDENCIAL-R3E).

Não resta dúvida, entretanto, que o crescimento da população dêsses aglomerados, pelas caracteristicas profissionais e sociais de que se reveste, prende-se ao desenvolvimento do setor terciário dessa economia. Ao inverso de tantas cidades, o terciário assumiu importância maior, alimentado pela intensidade do comércio e pela sua própria precariedade, sobretudo nos escalões inferiores. É fenômeno típico de economias subdesenvolvidas essa proliferação do pequeno comércio e essa multiplicação de intermediários em que se subdivide o sistema; e êsse traço não pode ser ignorado na planta de uma cidade como Fortaleza, onde se faz acompanhar de outro, que lhe é correlato — a concentração de recursos em tôrno da zona central da cidade.

A migração continua, do interior para a cidade, é, a nosso ver, o grande fator de formação das favelas de Fortaleza. Seus habitantes são, em sua maioria, migrantes do interior, quer a migração seja recente ou remota. A data da formação dêsses aglomerados é expressiva. A maioria constituiu-se a partir de 1930, e é importante notar que o crescimento dos núcleos mais antigos tem sido continuo, como atesta o Pirambu, que data de 1932 e é o núcleo mais considerável. O Cercado do Zé Padre e o Mucuripe, ambos de quase 2.000 habitantes, formaram-se na década de 30. Outro fator importante a assinalar na precariedade dêsses aglomerados é a preponderância do material de construção de tipo inferior: a maioria dos núcleos é constituida de casebres de taipa, às vêzes cobertos de palha ou telha. Em muitos, prepondera a simples palhoça, como na Graviola.

Além do afluxo ocorrido nas épocas de sêca, que assume caráter catastrófico, há constante migração para a cidade, constituída por pessoas em busca de trabalho, ou de mendigos remetidos para a capital pelos Prefeitos do inte-

rior, que assim evitam mantê-los. Não há estatística dessa migração, cujo volume tem de ser inferido, indiretamente, através de dados fragmentários. Assim, os dados da Hospedaria Getúlio Vargas refletem, a grosso modo, a migração do interior num determinado período. Colhemos dados relativos ao ano de 1958. O total de inscrições subia a 34.250. A maior parte dos migrantes inscritos procedia do próprio município de Fortaleza (3.458). Depois da capital, vêm Paracuru (1.453), Redenção (1.354), Uruburetama (1.254), Quixadá (1.252), Itapipoca (1.250), Aracoiaba (1.232), Baturité (1.107) e Morada Nova (1.054), municípios que mais contribuiram com migrantes para Fortaleza.

Os dados do Serviço de Assistência ao Mendigo (SAME), de julho de 1959 a dezembro de 60, coincidem, aproximadamente, com êsses resultados. Nesses seis meses, a maioria dos mendigos assistidos provinha de Fortaleza. Em segundo lugar, aparecem os procedentes de Itapipoca, Acaraú, Quixadá, Baturité, Cascavel, Uruburetama, Caucaia e Maranguape. O Serviço recebe mendigos de outros Estados, principalmente do Rio Grande do Norte, Paraíba, Pernambuco e Piauí.

A distribuição das pessoas que passam por êsse Serviço, quanto à residência, mostra que se encaminharam principalmente para Pirambu, Aldeota, Antônio Bezerra, buscando aglomerados de favelas existentes, ou criando novos. Entre os locais de residência dessas pessoas que transitaram pelo SAME, encontramos muitos núcleos já mencionados, tais como Arraial Moura Brasil, Cocó, Lagamar e as «várias vilas». Êsses dados, embora insuficientes, mostram que Fortaleza é procurada como Mercado de Trabalho e como Centro de Assistência Social por êsses migrantes procedentes do próprio município, do interior do Estado ou de outros Estados, que aí buscam a melhoria de sua condição.

Trata-se de pessoas dotadas de poucas aptidões, criadas geralmente na lavoura, numa lavoura de tipo rotineiro, que exige pouco conhecimento técnico, e, por isso mesmo, têm dificuldades de melhorar a vida, pois lhes faltam as novas aptidões e especialidades que são exigidas pela estrutura urbana, a começar pela mais importante de tôdas, a alfabetização. A adaptação dessas populações à vida urbana torna-se, portanto, difícil, daí criarem para a cidade graves problemas sociais de mendicância, prostituição, infância abandonada, delinqüência e «favelização».

Por outro lado, entretanto, a estrutura da cidade e da economia cearense dificulta o acesso dêsses migrantes a melhores níveis de vida. Atualmente, a função comercial da cidade e o ritmo estacionário da economia do Estado não conseguem criar uma procura de mão-de-obra capaz de absorver essa migração. O desenvolvimento industrial, ainda lento e precário, não é suficiente para garantir a êsses migrantes a passagem rápida da condição de párias à de proletários. A demagogia eleitoreira, por sua vez, favorece a implantação das favelas. Chamou-nos a atenção, imediatamente, o fato de se acharem êsses aglomerados esparsos pela cidade e raramente se encontrarem concentrados em determinadas áreas. A principal característica das favelas da capital cearense consiste em situarem-se, como demonstra qualquer fotografia aérea da cidade, na orla de vastos terrenos particulares, não aproveitados, isto é, nos próprios logradouros públicos, de preferência naqueles cujo calçamento não pôde ser terminado. Bloqueiam, assim, várias vias de acesso, obrigando a Prefeitura a despender somas vultosas tão logo deseje terminar essas ruas ou avenidas, prolongando-as ou pavimentando-as. Assim, à sombra da tolerância criminosa de certos políticos que estimulam êsse tipo de implantação, criou-se uma indústria de pequenas favelas, onde se abrigam êsses párias, certos de que, ao desalojá-los, o Govêrno Municipal terá certamente de pagar-lhes indenização.

2. PROPOSIÇÕES — ACÔRDOS

Resumindo, podemos dizer que, junto às causas que são conseqüência de problemas econômicos e sociais da região (sêca, falta de trabalho, de assistên-

cia etc., causas que escapam ao âmbito de ação da Prefeitura), deve ser considerada a origem da criação das favelas:

1 — na desorganização da expansão urbana;

2 — na falta de zoneamento e de regulamentação municipais corretos.

Um Plano de Desenvolvimento adequado poderá evitar a formação de novos aglomerados dêsse tipo e frear o crescimento dos existentes, adotando:

I — **em nível municipal**

a) um **Planejamento Habitacional** baseado num zoneamento racional, com regulamentações realísticas (zonas onde se facilite a construção de tipo popular, dotada de equipamentos coletivos fornecidos, diretamente ou por meio de acôrdos, pela municipalidade e perto das fontes de emprêgo mais importantes; adensamento da população em determinados pontos, para facilitar a provisão econômica de equipamentos coletivos; proibição de loteamentos em terrenos inadequados) e estudos de provisão de moradias para os diferentes padrões econômicos da população (acôrdos com a Fundação da Casa Popular, os Institutos etc.), a fim de limitar a extensão do problema «favelas» a áreas ainda não atingidas (v. ZON. USOS PRED. RESID. R3E);

b) a criação, em colaboração com a Universidade, de um **Serviço Social de Favelas**, a fim de enfrentar o problema das favelas já existentes. Campanhas de educação e soerguimento da população dêstes núcleos, realizadas ao mesmo tempo que um estudo mais apurado da relação da favela com o aglomerado urbano, deverá ser o primeiro trabalho dêsse Serviço; só com o devido conhecimento das características da população das favelas será possível o seu deslocamento, quando obras de interêsse coletivo assim o exijam;

II — em **nível Regional** (devido à procedência agrícola da migração) —

a) a criação, através de entendimentos com os municípios vizinhos e com o Instituto Nacional de Imigração e Colonização (INIC), de **Núcleos Agrícolas** nas zonas de origem dessa migração (municípios de Redenção, Uruburetama, Quixadá, Itapipoca, Paracuru, Aracoiaba, Aracati, Baturité, Morada Nova, Cascavel), a fim de estabilizar o nomadismo das populações rurais. Um sistema de núcleos bem distribuídos serviria de tampão, ponto de escala ou dique para essa migração que se precipita sôbre Fortaleza, por não encontrar, em seu caminho, nenhuma outra possibilidade de emprêgo à altura de suas aptidões. Uma assistência habitacional aos moradores das favelas só poderá ser dada após a integração dos favelados na estrutura urbana, através de um plano de emprêgo e treinamento, resultado de um planejamento econômico em escala, pelo menos estadual.

ZONEAMENTO — USOS PREDOMINANTES — USO INDUSTRIAL

No trabalho do Economista Carlos Brandão da Silva, do ETENE, sôbre a área de influência de Fortaleza, preparado para os estudos do Plano de Diretrizes de Desenvolvimento, foram feitas as seguintes observações:

1. SITUAÇÃO NO CONJUNTO NORDESTINO — PRODUÇÃO AGRÍCOLA E INDUSTRIAL

> «A renda da Agricultura, nos Estados do Piauí e Ceará, passou de 1.6 bilhões de cruzeiros em 1947 para 9,3 bilhões em 1957. No mesmo espaço de tempo, a participação de renda agrícola na Renda Global dos dois Estados registrou um aumento bastante acentuado, porquanto passou de 38 para 43 por cento.

A renda do setor Industrial, no mesmo espaço de tempo, cresceu de 0,3 para 1,9 bilhões de cruzeiros, contribuindo percentualmente para a Renda total dos dois Estados com 8 e 9 por cento, respectivamente, no começo e no fim do período assinalado.

A conclusão que podemos tirar dos dados acima é que o crescimento industrial da área não está seguindo o ritmo que seria de desejar. Vários fatôres têm limitado o crescimento industrial dos Estados do Piauí e Ceará. A concentração da ajuda da União em trabalhos de barragens, estradas e obras agrícolas de baixa relação capital/produto, a carência de energia elétrica, a ausência de um mercado consumidor de razoáveis proporções, a inexistência de uma classe empresarial ativa, as deficiências do sistema de transporte e dos portos, principalmente o de Fortaleza, podem ser enumeradas como as principais causas dêsse tênue crescimento industrial.

À medida que êsses fatôres negativos forem sendo superados, é de se esperar um crescimento maior do setor industrial da área. Provàvelmente, a melhoria da oferta de energia — através das obras em curso, como a extensão da energia de Paulo Afonso a Fortaleza, o aproveitamento dos grandes açudes para energia elétrica (Orós e Banabuiú) e a construção das barragens do Parnaíba com instalações hidrelétricas — irá criar amplas possibilidades para o desenvolvimento industrial dos dois Estados em foco, nos próximos 20 anos. Sòmente as obras do Parnaíba proporcionarão, de futuro, uma capacidade instalada de 750.000 Kw., e os açudes cearenses, cêrca de 80.000 Kw. Superar os outros fatôres negativos citados, porém, de máxima importância, porquanto sabemos que não é apenas a energia que promove o surto industrial. Há outros fatôres que são, às vêzes, de maior importância, como a existência de mercado consumidor, disponibilidade de operários especializados, espírito empresarial e bom sistema de transporte.

A Agricultura vem-se expandindo mais ràpidamente do que a Indústria, fenômeno que não se verifica no País como um todo.

De fato, no período em estudo, a Renda Agrícola do Brasil em relação à Renda Nacional passou de 27% para 28%, ao passo que a Renda Industrial aumentou de 21% para 23%.

O crescimento do setor primário nos Estados do Piauí e Ceará pode representar um passo à frente no processo de desenvolvimento da área.

A expansão de culturas de exportação, como algodão, mamona, carnaúba, oiticica e outras, vem incorporando ao mercado nacional e externo setores de economia natural ou de subsistência dos dois Estados. Basta ver o crescimento da produção algodoeira que, entre 1947 e 1957, aumentou de 8 vêzes o valor de sua produção, ao passo que no setor agrícola como um todo verificou-se um aumento de apenas 6 vêzes. O aumento em valor foi acompanhado pelo crescimento da quantidade produzida, tendo êste crescido de 118.000 toneladas (1947/48) para 151.000 toneladas (1955/1956). Essa expansão agrícola pode ser o primeiro passo para a criação de um processo mais rápido do desenvolvimento econômico.

A comercialização dêsses produtos, através da exportação para os Estados Industriais do Sul e para outros países, cria nas mãos dos exportadores e agricultores poupanças que podem ser canalizadas para a expansão industrial da área, como se verificou em São Paulo com a cultura cafeeira.»

Com essas perspectivas de desenvolvimento, traçadas de modo tão geral, é difícil o dimensionamento de áreas industriais dentro da zona atualmente limitada como «área urbana da Cidade de Fortaleza».

2. SITUAÇÃO EXISTENTE

No levantamento da situação existente, o estudo sôbre as indústrias localizadas no município de Fortaleza foi baseado em levantamento especial feito pelo SESI — Serviço Social da Indústria —, abrangendo 52 estabelecimentos industriais, com 7.004 empregados, o que corresponde a cêrca de 85% da estimativa de emprêgo total nos estabelecimentos industriais de cinco ou mais empregados, em Fortaleza, em 1960.

O levantamento não abrangeu, explicitamente, os estabelecimentos de exploração do sal, de construção civil, de serviços de utilidade pública e grande parte da indústria gráfica.

De acôrdo com os estudos, a posição das indústrias, segundo a mão-de-obra empregada, revelou uma dominância dos setores têxtil (38%), químico — que inclui a extração de óleo (26%), — e produtos alimentares (18%).

No setor têxtil há uma concentração muito grande, pois seis estabelecimentos ocupam 2.682 empregados, ou seja, 100% dos estabelecimentos analisados. As fábricas não são recentes. Algumas são do comêço do século e outras da década 1940-1950 e localizam-se no centro e no distrito de Parangaba.

A indústria de óleo vegetal apresenta-se, também, com grau elevado de concentração. Quatro estabelecimentos empregam 80% da mão-de-obra. A localização predominante é a zona oeste da cidade (Zona da Floresta), servida pela ferrovia e na proximidade de zonas residenciais populares.

A indústria de produtos alimentares apresenta-se com estabelecimentos de tamanho médio e pequeno. O levantamento efetuado não cobriu todos os estabelecimentos dêste tipo, porque, na sua maioria, são pequenos. A sua localização, na cidade, é bastante dispersa, oferecendo alguma concentração de padarias e fábricas de biscoitos na região próxima do centro. Os estabelecimentos de produção de óleo comestível estão localizados na zona oeste e, normalmente, processam também a extração do óleo.

O moinho de trigo localiza-se na esplanada do Pôrto do Mucuripe, uma vez que a matéria-prima é transportada por via marítima. As indústrias de produtos alimentares foram as que mais se desenvolveram na última década quanto ao emprêgo de mão-de-obra. Esta tendência deverá prosseguir em futuro próximo, em vista da ampliação do mercado de Fortaleza e da melhoria de comunicações com a zona de influência da cidade. Assim, são iniciativas recentes a construção de nôvo matadouro industrial, o financiamento concedido pelo Banco do Nordeste para instalação de outro moinho de trigo e o aumento crescente do aproveitamento de lagostas. Outros tipos de indústrias alimentares têm possibilidades econômicas de localização na cidade, como a produção de cerveja.

As indústrias têxteis provàvelmente não terão grande expansão quanto ao emprêgo de mão-de-obra. Provàvelmente, haverá reequipamento de estabelecimentos existentes, com maior produtividade, não aumentando substancialmente o emprêgo no setor.

Os estabelecimentos industriais distribuem-se, na cidade, em quatro zonas preferenciais: zona central, zona oeste, Parangaba e Mucuripe.

A zona central abrange 14 estabelecimentos analisados, que empregam 1.759 pessoas. Trata-se, sobretudo, de antigas fábricas têxteis. De 1940 até hoje foram poucos os estabelecimentos que se instalaram nessa zona, e essa tendência deve manter-se, em vista do crescimento da cidade e das exigências de grandes áreas que as novas indústrias implicam.

A zona oeste tem mantido, desde 1920 até hoje, acréscimos de número de estabelecimentos e de pessoal empregado. Atualmente, esta zona possui 13 estabelecimentos, que ocupam 2.501 empregados, sendo que sòmente na última década houve acréscimo de cinco estabelecimentos, com 829 empregados.

Predominam nesta zona as indústrias de extração e beneficiamento de óleo vegetal.

A zona de Parangaba abrange, presentemente, oito estabelecimentos, que ocupam 1.889 empregados. A maior parte dessas indústrias principiou a operar na década de 1940/50, sendo que, de 1950 a 1960, apenas três novos estabelecimentos, com 56 empregados, localizaram-se na zona. Uma grande fábrica têxtil mantém o maior número de empregados, e existem, também, indústrias químicas e de transformação de minerais não metálicos.

A zona do Pôrto do Mucuripe desenvolveu-se com o início de operação do pôrto na década de 1950/1960. Os estabelecimentos existentes são ligados à distribuição de combustíveis ou à importação do trigo, realizadas através do pôrto, para distribuição em Fortaleza e sua zona de influência. Em 1960, constaram do levantamento cinco estabelecimentos, que ocupam 412 empregados.

Os estabelecimentos não incluídos nas zonas descritas, em número de 10, empregam apenas 403 pessoas, ou seja, menos de 6% do total. A indústria gráfica, não coberta pelo levantamento, abrange várias pequenas tipografias, impressoras e os jornais, cuja localização é geralmente no centro. As salinas principais da região de Fortaleza localizam-se na barra do Rio Ceará e ao longo do lagamar do Rio Cocó.

Foram examinadas as densidades industriais de 23 estabelecimentos, para os quais se dispunham de dados, obtendo-se valôres médios de 128m2 de terreno por operário e 31m2 de área construída por operário. Esses valôres variam bastante, conforme o tipo de indústria, passando de 28m2 de terreno por operário, nas indústrias diversas, para 245 no caso das indústrias químicas. Quanto à área de construção, os índices variaram de 18 a 69m2 por operário, respectivamente, nas indústrias diversas e na indústria metalúrgica. O índice de aproveitamento de área (IAA), isto é, a relação entre a área construída e a área de terreno, variou de 0,17 a 0,83, conforme o tipo de indústria, com a média de 0,27. Esses valôres serão considerados nos estudos para determinar as futuras áreas industriais. Esses índices, entretanto, serão reavaliados tendo em vista os tipos de indústria que, provàvelmente, se estabelecerão em Fortaleza e o fato de que as mudanças tecnológicas têm atuado no sentido de aumentar consideràvelmente as áreas de terreno necessárias para as indústrias.

Atualmente, das 17 fábricas estudadas que ocupam mais de 100 operários, 14 declararam trabalhar com energia da rêde e 12 complementam suas necessidades de energia com geradores próprios.

Quanto à água, também, de 17 fábricas estudadas, tôdas completam suas necessidades com poços especialmente construídos.

Não existe nenhum estudo sôbre esgotos industriais.

3. PROPOSIÇÕES

Recapitulando: como indicou-se acima, a localização de indústrias obedece, em Fortaleza, a uma forma de zoneamento espontâneo que deve ser estudada.

Alguns locais oferecem maior concentração industrial:

O Centro, com indústrias de tipos os mais variados (desde a oficina artesanal até a oficina que ocupa 462 operários).

A Zona da Floresta, na qual a localização de grandes fábricas marca o caráter do bairro.

A Zona de Parangaba, onde, junto a fábricas importantes, nota-se o aparecimento de instalações menores.

A Zona do Mucuripe, de predominância portuária.

No resto do município não existem fábricas importantes. **Floresta, Parangaba e Mucuripe** contam com ramal ferroviário.

Dentro dessas condições, parece mais conveniente dirigir a implantação de atividades industriais, em Fortaleza, por meio de uma regulamentação especial que crie condições de melhor funcionamento para a cidade, sem afetar as suas outras atividades.

Para isso, é proposta uma classificação de atividades industriais do seguinte tipo:

por grau de nocividade e periculosidade (barulho, fumaça, cheiro etc.),
por número de operários,
por área ocupada.

As indústrias, cujo funcionamento dê origem a fumaça, cheiro, barulho ou poeira e possam **prejudicar o confôrto das habitações**, serão situadas em zonas especiais chamadas ZONAS INDUSTRIAIS, onde a ocupação residencial permitida seja mínima.

As indústrias de qualquer tipo que ocupem mais de 50 operários também serão localizadas nas ZONAS INDUSTRIAIS.

Na determinação das ZONAS INDUSTRIAIS, ter-se-á em conta:

1. facilidades para a instalação de serviços básicos;
2. facilidade de acesso por diferentes tipos de transportes;
3. ligação com zonas residenciais que ofereçam condições de habitação, para a possível mão-de-obra empregada na zona industrial.

Para atender às ZONAS INDUSTRIAIS, serão previstos acessos e rêdes de serviços adequados (com facilidades de ampliação).

Para a criação dessas zonas será necessário contar com o apoio da SUDENE.

ZONEAMENTO — USOS PREDOMINANTES — USO COMERCIAL

1. SITUAÇÃO EXISTENTE

Em Fortaleza, estudaram-se separadamente os seguintes tipos de comércio:

Comércio	Atacado	Feiras	
		Mercados	
		Lojas Varejistas	
	Varejo	Depósitos	
		Lojas de venda por atacado	

em geral
de exportação

Observou-se que o comércio **varejista** se concentra com grande intensidade na zona caracterizada como ÁREA CENTRAL (vide ZONEAM.USOS. PRED.-MISTO-ÁREA CENTRAL) e se distribui de forma irregular, numa dispersão muito grande, por tôda a cidade, como lojas de baixo padrão (tanto quanto à instalação como ao volume de vendas e estoque). O comércio de bairro é o comércio de compra cotidiana, quase que exclusivamente de produtos de subsistência e poucos produtos de utilidades domésticas. Nos bairros também funcionam feiras-livres.

As feiras-livres e os mercados (todos com instalações precárias e, na sua maioria, anti-higiênicas) atendem às necessidades da população de Fortaleza na distribuição de gêneros.

O abastecimento, a estocagem (na medida limitada de suas possibilidades), a venda ao comércio dos bairros e ao particular são funções cumpridas conjuntamente por todos os mercados da cidade.

2. PROPOSIÇÕES

Nas proposições elaborou-se o seguinte esquema:

Comércio	Varejo	Área Central — a atual
		Área Central — a criar
		Centros Comerciais nos Bairros
		Feiras
		Mercado de Venda ao consumidor
	Atacado	Centro de Abastecimento
		Lojas de venda por atacado em geral
		Depósitos — de exportação

Na ÁREA CENTRAL (vide ZONEAM.-USOS PRED.-MISTO-ÁREA CENTRAL) foram criadas melhores condições para o **comércio varejista** ali existente.

Nos CENTROS DE BAIRRO (vide ZONEAM.-USOS PRED.-MISTO-CENTROS DE BAIRRO) foram dadas melhores condições de desenvolvimento às **feiras-livres** e ao **comércio varejista**, hoje esparso pelos bairros.

Os **atuais mercados**, salvo o Mercado Central, poderão ser conservados na sua atual localização como **mercados de venda direta ao consumidor** — varejo. As instalações terão que ser modificadas, para oferecer condições de higiene compatíveis com as exigências estabelecidas para êste tipo de local (ligações de água, reservatórios, pisos cimentados, revestimentos de paredes, instalações sanitárias etc.).

O **Mercado Central** não pode ser mantido na sua atual localização (vide ZONEAM.-USOS PRED.-MISTO-ÁREA CENTRAL). O mercado e o **comércio atacadista** de sua vizinhança serão declarados USO A TÍTULO PRECÁRIO e, como tal, não se permitirão melhoras ou reformas em suas instalações (vide ZONEAM.- USOS PRED.-USO A TÍT. PREC.). Logo que existam condições, deverão ser transferidos para outros locais.

O **Mercado São Sebastião** não pode continuar a manter suas características de mercado atacadista, sem instalações adequadas, e a invadir as áreas de praças e ruas próximas. O movimento atacadista dêste mercado mostra que a estocagem e a distribuição de produtos alimentícios se processam de forma primária devido à falta de instalações mais adequadas.

É necessário prever para a Cidade de Fortaleza um **Centro de Abastecimento**. Esse centro deverá cumprir a função de armazenagem (em condições convenientes) e a de distribuição aos mercados e ao comércio varejista, sem intervir na circulação de veículos com manobras e estacionamento de caminhões de mercadorias.

O **Centro de Abastecimento** deverá contar com depósitos de produtos de subsistência (câmaras frigoríficas para carne, peixe, frutas e verduras, para alugar ao público), depósitos em geral, lojas de venda por atacado e varejo e instalações especiais de carga e descarga de mercadorias.

Deve-se estudar se convém instalar a Usina Municipal de Pasteurização (que conta com material adquirido em 1942 pela Secretaria de Agricultura, e que seria recuperado) junto ao Frigorífico e fábrica de gêlo, no Centro de Abastecimento, ou próximo ao nôvo Matadouro.

As **lojas de venda por atacado e os depósitos de produtos alimentícios**, que, atualmente, se localizam nas proximidades do Mercado Central, serão declarados USO A TÍTULO PRECÁRIO e terão que encontrar nova localização nas imediações do **Centro de Abastecimento.**

O estudo conjunto de uma estação de cargas para o transporte rodoviário (vide CIRC.-TRANSP.-RODOVIÁRIOS), com estacionamentos, abastecimento e reparo de caminhões e comodidades para o pessoal de transporte, facilitará o aproveitamento do **Centro de Abastecimento** e da zona de **depósitos.** A concentração dêsses elementos liberará o tráfego de caminhões (fora de horários especialmente estudados) e do estacionamento de caminhões (dia e noite) nas vias e praças da cidade.

Para a instalação do **Centro de Abastecimento** aparece como mais conveniente, pela facilidade de acessos pelas diferentes rodovias de penetração, um local junto à Avenida do Canal, próximo à Avenida Visconde do Rio Branco, perto do local escolhido para a estação rodoviária e a estação de cargas (vide CIRC.-TRANSP.-RODOV.).

A existência, nesse local, de terrenos ainda não construídos e, por isso mesmo, menos valorizados, torna mais fácil a reserva de uma área que permitirá reunir:

a) Centro de Abastecimento;
b) Estação Rodoviária (linhas de longo percurso);
c) Estação de Cargas;
d) Oficinas de reparos, garagens etc.,
e) Comércio de peças, ferragens, materiais pesados etc.;
f) depósitos em geral;
g) Comércio por atacado em geral;
h) Zona de comércio a varejo.
i) Hotéis para choferes etc.

A superfície necessária é de, aproximadamente, 20 hectares, com previsões para expansão.

Para a instalação de **depósitos de produtos de exportação** ou matérias-primas de escoamento, pelo Pôrto do Mucuripe, será necessário prever uma área junto ao pôrto, com regulamentação especial.

ZONEAMENTO — USOS PREDOMINANTES — USO MISTO — AREA CENTRAL

1. OBSERVAÇÕES

As cidades que atingiram determinado grau de evolução urbana se caracterizam por apresentar uma zona onde reúnem atividades diversificadas e intensas e onde predominam os locais de comércio, negócios e reunião, sendo o uso residencial proporcionalmente inferior ao normal em outras áreas. É denominada ÁREA CENTRAL a zona que atende a êsses requisitos.

2. SITUAÇÃO EXISTENTE

Nos estudos preliminares, verificou-se que as características acima mencionadas se encontram, bem marcadas, numa área de predominância comercial que se estende de forma bem definida entre as Ruas General Sampaio, João Moreira, Conde d'Eu, Sena Madureira, Pedro Pereira, Sólon Pinheiro e Av. Duque de Caxias.

O fenômeno da expulsão do uso residencial, característica de áreas centrais, já acontece em Fortaleza.

Na planta de DENSIDADE DE POPULAÇÃO por paróquias, observa-se que essa área apresenta, em relação às áreas vizinhas, uma densidade demográfica inferior.

Renovação Urbana

Na ÁREA CENTRAL de Fortaleza a Renovação Urbana, para o movimento e o nível de atividades da cidade, é mínima. Essa Renovação Urbana se faz pelo processo da demolição de um prédio para a construção de outro maior no mesmo lote.

A rua, projetada para atender às atividades (movimento de pedestres, circulação e estacionamento de veículos) correspondentes a 300m2 de área edificada, passou, sem modificação, de nenhuma ordem, a atender às atividades correspondentes a 1.500m2.

A expansão dessa área central fêz-se desordenadamente, sem nenhuma coordenação, contando só com as iniciativas particulares isoladas e a possibilidade de modificação de uso de antigas residências, numa primeira etapa, e, em etapa posterior, a demolição dessas residências e a construção de prédios de maior volume, no terreno por elas ocupado.

Essa expansão fêz-se longitudinalmente pelas ruas de acesso à Área Central, que se tornaram, assim, nitidamente, comerciais, dificultando ainda mais, com o movimento que o comércio cria, a circulação geral, já difícil.

A valorização dos terrenos próximos à Área Central foi artificial. Cada proprietário esperava ver erguer-se no seu lote um prédio de escritórios de 10 andares, semelhante, talvez, ao único a ser construído nas proximidades nos últimos anos. Como êle, pensavam todos os proprietários vizinhos, sem que seus terrenos pudessem oferecer, para instalação dos prédios com características de área central, outra vantagem que a proximidade desta e sem imaginar os inconvenientes que essa especulação, êsse falso progresso, traria para o conjunto da área.

Os problemas criados pelas dificuldades de estacionamento, circulação de veículos e circulação de pedestres levam à queda do volume das transações comerciais, pela falta de confôrto do cliente e conseqüente redução do volume de negócios.

Existe, por outro lado, uma constância de traçados, uma tradição urbana e problemas jurídicos e econômicos que dificultam a mudança dessas áreas centrais. A remodelação e remoção das áreas centrais só é aconselhável quando existem razões excepcionais que obriguem ao deslocamento ou reconstrução.

A Área Central de Fortaleza não foge, naturalmente, a êsses problemas de desconfôrto e desvalorização.

Os problemas principais são os seguintes:

1) não é fácil torcer a vocação comercial da área atualmente caracterizada como Área Central;
2) não é possível para o poder público criar, nessa Área Central, novas vias, sem alargar as existentes, sem abrir áreas para estacionamento, dado o elevado custo de terras, que não permite cogitar em desapropriação para tal fim;
3) é necessário prever a expansão lógica da Área Central.

3. PROPOSIÇÕES

Procura-se resolver êsses problemas:

1) estabelecendo na área da cidade de Fortaleza, atualmente caracterizada como Área Central, posturas municipais especiais que regulem o desenvolvimento da área, permitindo remodelação sem prejuízo do interêsse geral;

2) acentuando mais, com a aplicação de posturas municipais especiais, o caráter comercial da área compreendida entre as Ruas General Sampaio, João Moreira, Conde d'Eu, Sena Madureira, Pedro Pereira, Sólon Pinheiro e Av. Duque de Caxias.
3) delimitando nova área central mais ampla, que inclui a Área Central atual e que se estende entre as seguintes vias: Av. do Imperador, o trilho da R.V.C. até a confluência com a General Sampaio, a futura Av. Beira-Mar até encontrar a Av. Almirante Tamandaré, a Av. Almirante Tamandaré, a Av. Almirante Jaceguai, a Av. Dom Manuel e a Rua Meton de Alencar.

A aplicação dessas posturas criará as condições que possibilitarão dar ao comércio os elementos exigidos para o seu pleno funcionamento, a saber:

1) ruas comerciais de comprimento razoável, com testada de lojas em ambos os lados, não interrompidas por outros usos;
2) facilidades para a circulação de pedestres, para permitir perfeita visibilidade das vitrinas de um passeio para o outro; o tráfego de veículos deverá ser lento. Por conseguinte, as ruas comerciais serão vias de terceira categoria, vias de serviço;
3) ruas reservadas para pedestres;
4) encorajamento à localização de usos similares num mesmo local, evitando-se os usos que possam atrair movimento de veículos e criar problemas de estacionamento, sem atrair o público para as vitrinas e lojas; ex: agências governamentais, sede de companhias de utilidade pública etc;
5) facilidades de acesso de todos os pontos da cidade e transporte coletivo próximo; aconselha-se forçar, quanto possível, a passagem pela zona comercial dos habitantes da cidade que procuram os terminais de transportes coletivos e outros pontos de atração — centro cívico-administrativo, zona de negócios, locais de diversões, centros de reunião etc;
6) estacionamento a curta distância.

No intuito de acentuar o caráter comercial a varejo na zona da Área Central, compreendida entre as Ruas General Sampaio, João Moreira, Conde d'Eu, Sena Madureira, Pedro Pereira, Sólon Pinheiro e Av. Duque de Caxias, vigorarão, para ela, disposições especiais.

A expansão da ÁREA CENTRAL atual aumentará as possibilidades de renovação urbana.

Com o deslocamento paulatino das instalações declaradas USO A TÍTULO PRECÁRIO, serão obtidas áreas interessantes para o posterior desenvolvimento da cidade.

A Santa Casa, a Penitenciária e o Cemitério têm localização incompatível com as atuais exigências de seu funcionamento, sendo indicada outra localização para os usos correspondentes.

É prevista a retirada da Estação Ferroviária e do parque anexo.

Com a criação do Centro de Abastecimento, prevista no plano, o Mercado Central será transferido para as novas instalações e a área que atualmente ocupa terá nôvo destino.

O Gasômetro e os depósitos do Pôrto Velho são remanescentes de situações há longo tempo desaparecidas (Iluminação a gás e Pôrto Velho).

Os terrenos ocupados pelas instalações acima indicadas serão as áreas de reserva para expansão da Área Central. A nova Área Central, assim obtida, terá características mais variadas do que as da zona, essencialmente comercial, da Área Central atual, que completará.

A extensão da Área Central atual, feita com êsse critério, criaria a possibilidade de reunir, junto a essa zona, eminentemente comercial, os edifícios do Govêrno, Administração e Justiça, que dariam caráter cívico ao conjunto, e também os edifícios de cultura e religiosos, conseguindo-se obter o cunho de área Central de Capital, o caráter de grande cidade governamental que falta a Fortaleza.

Outras atividades comerciais, lojas de padrão diferente das da área Central atual, negócios (grandes prédios de escritórios, bancos etc.), novos locais de diversões, hotéis e grupos residenciais de alta concentração e padrão, em superquadras especialmente tratadas para habitação, seriam localizadas na Área Central da cidade.

Já existem nessa zona o Fôro, a Catedral, o Palácio Arquidiocesano, o Comando da Região, o Teatro José de Alencar, o Palácio do Govêrno, o Hotel São Pedro, a Alfândega e alguns edifícios públicos importantes, de utilização atual bastante variada. Êsse conjunto de prédios configura um núcleo inicial para o desenvolvimento da área no sentido indicado, que é base importante para a fixação de outras atividades afins.

As Praças da Sé, Castro Carreira e José de Alencar, o Passeio Público, os espaços livres criados com a remodelação a fixar, a reserva do Pajeú, o Parque resultante do assoreamento do Poço das Dragas e o paisagismo da Avenida-Parque da Beira-Mar estabelecerão o equilíbrio entre os espaços ocupados e livres e darão o marco para a área central da CIDADE CAPITAL.

Para tornar possível a remodelação, dentro da nova Área Central, será indispensável:

1) que os futuros projetos de instalação de atividades administrativas, culturais e recreativas — prédios do Govêrno, Centro Cultural, Pavilhão de Exposições etc. — levem em conta o interêsse da criação de uma Área Central dêsse tipo;
2) que se façam acôrdos com a Santa Casa, o Estado, o Exército, a Rêde de Viação Cearense e companhias de investimentos, e se estabeleça a troca de terrenos (a participação no negócio com o valor do terreno capitalizado), ou a reunião de esforços no sentido acima indicado, para os futuros projetos de edifícios públicos, como formas de trabalho possíveis entre a Prefeitura e órgãos do Govêrno e particulares.
3) que o desenvolvimento dos terrenos liberados se faça dentro de um plano global preestabelecido em linhas gerais e sujeito às modificações que a importância dos investimentos e as novas tendências observadas com a aplicação do plano indiquem.

ZONEAMENTO — USOS PREDOMINANTES — USO MISTO — CENTROS DE BAIRROS

1. OBSERVAÇÕES

Dada a importância das despesas de instalação de equipamentos básicos (água, esgotos, pavimentação etc.), deve procurar-se com que os projetos dêsses serviços beneficiem o maior número possível de usuários, a fim de que se obtenham, assim, as melhores condições de amortização e o maior rendimento social do capital empregado.

A instalação de facilidades sociais várias (escolas, postos de saúde, centros de recreação, culto etc.) só pode realizar-se de forma econômica quando existe uma densidade de população que permita a um grande número de usuários beneficiar-se de seu funcionamento.

O comércio, os locais de diversão e as linhas de transporte coletivo só terão incentivo para sua instalação quando a densidade de população em determinados pontos lhes assegurem um número suficiente de clientes, freqüentadores ou de passageiros, respectivamente.

Sem essa densidade de população não é possível a instalação dêsses serviços e facilidades, que chamaremos equipamentos coletivos e que são indispensáveis à vida urbana; não terá justificativa o esfôrço geral exigido à coletividade para prover dêsses equipamentos êste ou aquêle local da cidade.

Em Fortaleza observam-se baixíssimas densidades de população. A maior densidade por hectare corresponde à Paróquia do Carmo, imediatamente próxima à área central. No resto da cidade, as densidades variam, nas zonas mais ocupadas, de 110 a 60 hab/ha, com poucos pontos de concentração.

2. PROPOSIÇÕES

Para poder proporcionar à população os equipamentos coletivos necessários, será preciso concentrar o comércio e facilidades sociais e aumentar a densidade de população em tôrno dos pontos em que fôr feita essa concentração. Para tal, será necessário limitar a localização indiscriminada do comércio no bairro, localizando as lojas dentro de uma determinada área.

O agrupamento dêsses elementos dará origem a zonas com características especiais dentro dos bairros, que serão denominadas CENTROS DE BAIRRO. A escolha dos locais para a fixação dos CENTROS DE BAIRRO será condicionada aos equipamentos e facilidades (onde se apresentem mais agrupados).

Os CENTROS DE BAIRRO serão situados em locais de fácil acesso, transporte assegurado, pontos de ônibus com abrigo (para acentuar sua característica natural de local de reunião) e, quando fôr possível, junto a ÁREAS LIVRES que se reservarão para praças, áreas de recreação, estacionamento proporcional à sua importância e expansão futura.

Os CENTROS DE BAIRRO complementarão as facilidades existentes com os equipamentos mínimos indispensáveis à vida da comunidade. Serão diferentes segundo o padrão e importância demográfica dos bairros.

Nos bairros de padrão mais baixo, os CENTROS DE BAIRRO serão constituídos por vários dos seguintes elementos:

a) Chafariz;
b) Lavanderia;
c) Casa do Bairro (Centro Comunal), prédio com:
— Agência administrativa (polícia, agência dos correios, telefone etc.);
— Locais estudados para utilização integral (diurna e noturna);
— Salas adaptáveis para aulas de tipos diferentes (escola primária, cursos especiais e recreação, culto etc.), segundo os horários;
— Salas para consulta (médicos, parteiras, dentistas, nutricionistas, farmácia e curativos etc.), ou local para estacionamento de caminhões de serviço de saúde com abrigos para espera dos doentes, agência da LBA (se fôr o caso), creche etc.;
— Sala para assistente social especializada em organização de comunidade (se possível com moradia);
d) **Instalações para funcionamento da feira** — No futuro, mercado coberto. (As feiras que não interferirem com a circulação de veículos e não apresentarem outras objeções continuarão funcionando nas praças como o fazem no momento; neste caso, serão colocados chafarizes e pavimentadas as faixas destinadas à colocação das barracas, para facilitar a coleta do lixo e limpeza, construídos pequenos abrigos, com locais para fiscalização, café com água encanada, iluminação, sanitário, pias e arborizadas as praças; seria interessante organizar concursos de projetos para cada praça onde funcione feira-arranjo geral, pavilhão, chafariz, planta de arborização, espécies escolhidas etc);
e) **Instalações para atividades artesanais** (pisos e cobertas para as oficinas e locais de venda etc.);
f) **Possibilidade de posterior instalação de lojas fixas** (com isenção de aluguel nos primeiros cinco anos).

Para fomentar o aumento de densidade de população nestas áreas e atrair a iniciativa privada, serão criadas posturas municipais para:

1) favorecer o maior aproveitamento dos terrenos, promovendo o reloteamento e utilizando esquemas corretos de acesso de pedestres às habitações (construídos em lotes mínimos de área a fixar);
2) autorizar a utilização multifamiliar dos lotes.

Para fomentar a instalação de comércio e de artesanato como parte integrante dêstes CENTROS DE BAIRRO, será facilitada a construção de prédios comerciais e de artesanato, com moradia anexa (por meio de financiamento da construção, isenção de certos impostos, organizações de tipo cooperativo etc.), numa faixa de 100m em tôrno da **Casa do Bairro**. (Para estimular, por exemplo, as realizações dêste tipo, a Prefeitura, uma vez desapropriado o terreno, deverá fazer acôrdos com agências de crédito e financiamento para a construção de conjuntos, segundo êsse critério de aumento de densidade residencial e concentração de equipamentos coletivos.)

Para fomentar a concentração do comércio nestas áreas, será regulamentada a instalação de oficinas de artesanato com moradia e será proibida a abertura de novas lojas isoladas fora de seus limites (exceção feita à abertura de loja em lote contíguo a loja já existente).

Para a instalação e funcionamento dêstes CENTROS DE BAIRRO, em seus aspectos assistenciais (social, saúde e educação), será necessário que a Prefeitura tome as seguintes providências:

1.º desaproprie o terreno, para a instalação;
2.º faça acôrdos com a LBA, o Govêrno do Estado, a Campanha Nacional de Educandários Gratuitos, a SUDENE, o Arcebispado, a Universidade, o SESI etc., para a sua construção;
3.º firme convênios com a COFAP, a FAO etc., para a instalação de postos de abastecimento;
4.º procure a colaboração, indispensável, da SUDENE, para a instalação de pequenas indústrias (serviços) e artesanatos.

Nos **bairros de padrão mais alto** os CENTROS DE BAIRRO serão constituídos de:

a) **Área para pequeno prédio administrativo, Casa do Bairro**, com:
   Polícia
   Telefone público.
   Agência dos correios
   Sociedade «Amigos do Bairro»;
b) **Área para escola** com:
   Playground de recreação dirigida
   Biblioteca juvenil
   Sala de reunião etc. (Para obter a instalação e o funcionamento de uma escola dêste tipo, a Prefeitura, uma vez desapropriado o terreno, fará acôrdos com a CNEG, a Universidade, instituições particulares — educacionais, culturais ou religiosas de responsabilidade reconhecida — exigindo essa base de organização de ensino.)

Para fomentar o aumento de densidade de população nestas áreas e atrair a iniciativa privada, serão criadas posturas municipais que permitam:

1) maior volume de concentração por lote (maior superfície de piso em relação à área do lote;
2) maior número de moradias por lote;
3) construção de prédios mistos (prédios de residência coletiva em comércio no térreo).

Para fomentar a concentração do comércio nestas áreas, será proibida a abertura de novas lojas isoladas fora de seus limites (exceção feita à abertura de loja em lote contíguo a loja já existente e à construção de prédios comerciais tipo «mercadinho»).

A Prefeitura obterá a construção quase integral (conjuntos com moradias em densidade mais alta, lojas e facilidades sociais) dêstes CENTROS DE BAIRRO, por meio de acôrdos com órgãos financiadores e Institutos de Previdência.

3. MEDIDAS NECESSÁRIAS

Para tornar possível a existência e o desenvolvimento dos CENTROS DE BAIRRO, será necessário que todos os programas de obras e ação (nas esferas Municipal, Estadual ou Federal) relativos a:

1) **rêdes de serviço** (água, telefone, linhas de transportes coletivos, pavimentação, instalação de fossas ou extensão da rêde de esgotos);
2) **facilidades sociais** (instalação de escolas, postos de saúde etc.);
3) **postos de abastecimento** de gêneros alimentícios;
4) **licenciamento de instalações para atividades recreativas, comerciais ou artesanais** e
5) **provisão de moradias,**

considerem a existência dêsses CENTROS DE BAIRRO e reúnam seus esforços para promover o seu desenvolvimento.

ZONEAMENTO — USOS PREDOMINANTES — USO ESPECIAL

Foram designados como USO ESPECIAL:

a futura Cidade Universitária do Ceará;
o Centro Educacional, no atual conjunto educacional e cultural da Universidade do Ceará;
o Centro Cívico e Social da cidade;
o Centro Médico;
os quartéis;
os estabelecimentos penais;
os cemitérios;
os matadouros;
o Centro de Abastecimento;
os terminais aéreos, ferroviários, marítimos e rodoviários (e suas instalações);
as reservas para instalação de serviços básicos (água, eletricidade, esgôto etc.) — estações, reservatórios e rêdes.
os conjuntos residenciais e
outros usos que não se enquadrem nas demais zonas fixadas.

Cidade Universitária — A Universidade do Ceará projeta criar uma Cidade Universitária, que reunirá os diferentes estabelecimentos de ensino superior e institutos de estudo. Contará com locais para atividades culturais (bibliotecas, museus, salas de conferências, exposições e concertos, teatro etc.), instalações para prática de esporte e moradia para estudantes e professôres que o desejarem.

Com êsse objetivo, a Universidade do Ceará entrou em entendimentos para a obtenção da área da antiga Base Aérea do Pici.

A localização escolhida é perfeitamente adequada, porém um empreendimento dessa importância deve ser estudado no conjunto da cidade, para se integrar no aglomerado urbano como elemento harmônico do seu desenvolvimento. As rêdes de serviços deverão prever as necessidades da futura Cidade Universitária, uma vez que o SISTEMA DE VIAS proposto já as considerou.

A realização de uma obra dêsse porte demorará alguns anos. A mudança paulatina das diferentes Faculdades (atualmente instaladas no Bairro do Benfica, em prédios adaptados) será feita dentro de uma programação que permita, desde o início, o funcionamento correto da Cidade Universitária.

Centro Educacional — Ao mesmo tempo em que forem sendo mudadas as Faculdades para a Cidade Universitária, suas atuais instalações e áreas de reserva existentes deverão ser readaptadas para estabelecimentos de ensino primário, médio e especial, atividades artísticas, culturais e esportivas, internatos, «repúblicas» e facilidades para estudantes secundários e professôres do interior.

O sucesso da criação do Centro Educacional, pelo aproveitamento das instalações do atual conjunto da Universidade do Ceará, dependerá dos acôrdos a serem feitos pela Prefeitura com a Universidade, com o Govêrno do Estado do Ceará, com o Ministério da Educação e Cultura e com as organizações particulares de ensino e desportos.

Centro Cívico e Social — Falta a Fortaleza um Centro Cívico e Social, uma zona que, reunindo os edifícios do Govêrno, Cultura e Culto, marque plàsticamente a sua condição de Capital.

Em USO PAISAGÍSTICO E RECREATIVO abordou-se êsse aspecto ao comentar-se a paisagem urbana. Essa deficiência, unida à grande dispersão das repartições governamentais (instaladas em prédios sem preocupação arquitetônica, às vêzes inadequados e muito freqüentemente alugados), mostra a necessidade de reservar áreas para a construção, quando as condições econômicas o permitirem, de instalações adequadas para os órgãos governamentais.

A falta de locais para concentrações cívicas e de uma residência oficial do governador para recepção digna de hóspedes oficiais, a impropriedade das áreas vizinhas à Catedral para manifestações cívico-religiosas, a ausência de perspectiva para desfiles cívico-militares, atividades impróprias e inerentes à cidade-capital, são outras razões que levam a aproveitar a mencionada área para criar uma zona que, pela sua característica de uso e pelo tratamento arquitetônico e urbanístico, se defina imediatamente como Centro Cívico e Social da Capital.

Nas possibilidades de renovação urbana mencionadas em ÁREA CENTRAL se analisa a oportunidade de aproveitar:

— a remoção de instalações declaradas USO A TÍTULO PRECÁRIO (Santa Casa, Penitenciária, Estação João Filipe e o Parque Ferroviário, o Quartel-General, os armazéns próximos ao pôrto velho, o Mercado Central, o Gasômetro etc.);
— a área a aterrar no Poço das Dragas, segundo o projeto da Avenida-Parque da Beira-Mar;
— a área do Pajeú, tratada paisagísticamente;
— a integração de prédios existentes (Palácio da Luz, Palácio do Arcebispado, Fôro, Catedral etc.) na nova ÁREA CENTRAL;
— as iniciativas de construção de edifícios públicos pelos diferentes órgãos, para criar um Centro Cívico e Social na Cidade de Fortaleza.

A área indicada para êsse fim deverá, naturalmente, ser objeto de um estudo de conjunto, para o estabelecimento de um plano «massa». Êsse plano «massa» poderá ser desenvolvido, paulatinamente, segundo as possibilidades dos órgãos públicos e o interêsse que possa despertar na iniciativa privada, pela valorização da área (construção de hotéis, teatros, prédios de associações culturais e artísticas etc.). O estabelecimento de um plano de conjunto para a construção do Centro Cívico e Social deverá ser feito em função da viabilidade da recuperação das áreas a aterrar e dos resultados dos acôrdos para a liberação das áreas designadas USO A TÍTULO PRECÁRIO.

O sucesso da criação do Centro Cívico e Social depende:

a) dos acôrdos a serem feitos com a Santa Casa, com o Estado, com o Exército, com a Rêde de Viação Cearense etc., e com companhias de investimento;

b) que se estabeleça a troca de terrenos, a participação no negócio com o valor do terreno capitalizado etc., e a reunião de esforços da Prefeitura, dos órgãos de govêrno (Federal e Estadual) e da iniciativa privada.

Centro Médico — É o conjunto de instalações hospitalares e análogas, com entrada pela Rua Costa Mendes, que compreende o atual Hospital de Clínicas, a Maternidade, o Instituto Médico-Legal, o Hospital do Câncer e laboratórios anexos.

Quartéis — O crescimento da cidade tornou inadequada a localização dos quartéis que, situados inicialmente em zonas periféricas, se encontram agora envolvidos pelas edificações da mais variada natureza e cercados por vias de circulação intensa e congestionadas. Esta situação tende a agravar-se com o desenvolvimento da cidade. Ao mesmo tempo, as grandes áreas ocupadas pelos quartéis atuam como barreira à expansão urbana e freiam o desenvolvimento.

O Quartel-General da 10.ª Região Militar ocupa a Fortaleza de Nossa Senhora da Assunção (antigo Forte de Schoonenborch) e uma grande área adjacente, que terá grande valorização pela aplicação das diretrizes do PLANO.

A criação de uma Vila Militar em ponto de fácil acessibilidade e ligado às grandes vias de penetração do interior. Propõe-se, para êsse fim, uma área junto à Avenida do Contôrno, entre Messejana e Mondubim.

O Quartel-General da 10.ª Região Militar, o 10.º G.O. e o 23.º B.C. são declarados USOS A TÍTULO PRECÁRIO e sua remoção condicionada aos acôrdos a serem feitos entre a Prefeitura, o Comando da 10.ª R.M. e o Ministério da Guerra.

Estabelecimentos Penais — Os estabelecimentos penais, como a Penitenciária, são usos inadequados em áreas centrais por interferirem com o uso comercial predominante, criando uma interrupção nas testadas comerciais e no apêlo visual das vitrinas.

Como localização correta para penitenciárias, indicam-se pontos fora do centro, porém não muito afastados (dada a necessidade de ligação fácil e rápida para transporte de detentos).

Por essa razão, sugere-se uma localização a ser determinada pelas autoridades competentes, nas proximidades das avenidas Canal do Tauape e Canal do Aguanhambi, perto do conjunto de estações rodoviárias e Centro de Abastecimento. Sendo a Penitenciária um estabelecimento estadual, os convênios para troca de áreas e transferência de instalações deverão ser feitos com o govêrno do Estado.

Cemitérios — Aos cemitérios também aplicam-se, quanto à localização, as razões indicadas como inconvenientes para a Penitenciária. A localização do Cemitério São João Batista é incompatível com o desenvolvimento futuro da cidade e a utilização geral da zona em que se situa.

Os cemitérios declarados USO A TÍTULO PRECÁRIO deverão ser deslocados, futuramente, para locais a serem determinados, em zonas de menor densidade habitacional. Sugere-se a instalação do nôvo cemitério da Cidade de Fortaleza junto à Av. do Contôrno (ligação fácil com a Cidade e o resto do município), com vistas ao desenvolvimento futuro da cidade.

O nôvo cemitério ficará próximo a instalações como o Hôrto, Hospedaria e a Vila Militar proposta, o que promoverá, pela reunião de atividades, a criação de um núcleo na estrada do Contôrno, entre Mondubim e Messejana.

Deverão suspender-se as concessões de perpetuidade nos cemitérios atuais e, uma vez instalado o nôvo cemitério, suspender os sepultamentos nos antigos.

Matadouros — Os matadouros da Cidade de Fortaleza não oferecem as condições de higiene e possibilidade de aproveitamento geral da produção que os estabelecimentos dêsse tipo deveriam assegurar.

A Prefeitura escolheu, muito acertadamente, uma área junto à estrada do Contôrno, para instalar o nôvo matadouro municipal. Deverão ser reservadas áreas para a instalação de feiras de gado, em sua vizinhança.

Centro de Abastecimento — Este centro deverá cumprir a função de armazenagem, condições convenientes e de distribuição aos mercados e comércio varejista, sem interferência no tráfego urbano, com as manobras e estacionamento de caminhões de mercadorias (Vide ZONEAM.-USOS PRED.-COMÉRCIO-Centro de Abastecimento).

A melhor localização para o Centro de Abastecimento é a área próxima ao cruzamento das Avenidas Canal do Tauape e Visconde do Rio Branco.

Terminais Aéreos, Ferroviários, Marítimos e Rodoviários:

Aéreos — A fixação das reservas para expansão do aeroporto e a incorporação dos gabaritos do cone de acesso ao aeroporto serão estabelecidas após entendimentos com os órgãos competentes (Vide CIRC.-TRANSP.-AÉREOS).

Ferroviários — Propõe-se a construção de um terminal em Parangaba para as linhas de Sobral e Crato, porquanto essas linhas ficarão ligadas por um ramal a ser construído, de Estiva a Mondubim. As instalações do Parque Ferroviário e depósitos deverão ser construídas nas proximidades de Mondubim (v. CIRC.-TRANSP.-FERR.).

Marítimos — No Pôrto estabeleceram-se reservas de áreas para usos relacionados com as atividades portuárias — armazém, depósitos etc. (vide CIRC.-TRANSP.-MARÍTIMOS).

Rodoviários — As Estações Rodoviárias de Passageiros (longo percurso) e de Carga (vide CIRC.-TRANSP.-RODOV.) serão localizadas próximo ao Centro de Abastecimento, pela facilidade de acesso pelas diferentes rodovias de penetração. As Estações de Passageiros das linhas de transportes coletivos (urbanos e suburbanos) serão localizadas na atual Estação João Filipe e no Mercado Central (v. CIRC.-TRANSP.-RODOV.).

Reservas para instalação de Serviços Básicos — No que diz respeito à indicação do local e superfície de terreno necessária para êstes usos, deverão ser feitos entendimentos com os órgãos competentes.

Os estudos sôbre a eletrificação do Estado do Ceará localizam as subestações e outras instalações em Parangaba, Mucuripe, Meireles e a Usina Velha.

No ZONEAMENTO, a Usina Velha é declarada USO A TÍTULO PRECÁRIO e inclui os seus terrenos na expansão da ÁREA CENTRAL.

Propõe-se, ainda, a mudança da subestação que se previa na Usina Velha para um local nas proximidades do cruzamento da Avenida Canal com a Estrada de Ferro e a BR-13 (v. EQUIPAMENTOS COLETIVOS).

Conjuntos Residenciais — Os conjuntos residenciais com equipamentos coletivos (serviços básicos e facilidades sociais em proporção com a população prevista) são considerados como instalações de uso residencial coletivo de caráter especial.

Outros Usos — Os outros USOS ESPECIAIS que não se enquadram dentro dos já mencionados (estações de rádio e televisão, tôrres transmissoras etc.) terão localização a ser determinada pelas exigências técnicas peculiares a cada caso.

ZONEAMNTO — USOS PREDOMINANTES — USOS PAISAGISTICO E RECREATIVO

1. SITUAÇÃO EXISTENTE

Reservas Paisagísticas — Fortaleza necessita de proteção paisagística e de preservação de pontos de interêsse histórico e tradicional. As praias, as lagoas e os vales dos riachos (as únicas reservas verdes da cidade) não são objeto de aproveitamento e vão sendo estragadas com edificações inadequadas.

A paisagem urbana não corresponde à importância demográfica da cidade. A relação entre espaços abertos e espaços construídos não possui harmonia.

A Fortaleza de N. S. da Assunção, construída no local do antigo Forte de Schoonenborch, lugar histórico, é obra interessante como expoente da arquitetura militar e como massa plàsticamente bem proporcionada. Situado em outro local de destaque, em ponto proeminente da cidade, se perde, entretanto, num conjunto de construções sem expressão.

O Palácio da Luz, a Catedral e o Palácio do Arcebispado merecem um tratamento paisagístico de seus arredores, que os valorizem como pontos tradicionais e marcantes da cidade.

Áreas Livres de Uso Público — Fortaleza não conta com suficientes áreas livres de uso público. As praças são escassas e, salvo raras exceções, não estão arborizadas, muito ocupadas por edificações várias, sendo que nos bairros a maioria está abandonada.

No Centro da Cidade só existem duas áreas verdes (de uso público) importantes: o Passeio Público e a Cidade da Criança (antigo Parque da Liberdade). A recente abertura ao público, desta última, veio satisfazer antiga aspiração popular de ter um local de passeio aos domingos e feriados.

Locais de Reunião — Em Fortaleza não existem pontos de concentração cívica, de acôrdo com a importância da cidade. Os locais de reunião do povo são raros e, nos bairros, completamente inexistentes. Como local de encontros informais (masculinos) pode-se sòmente mencionar a Praça do Ferreira e seu «Abrigo».

O «Abrigo», sem valor estético e condenável do ponto de vista higiênico, porém, funcionalmente acolhedor (pela proteção que oferece e pelo tipo de comércio de serviço ao transeunte, ali instalado), é aceitável como local de reunião.

Os estudos preliminares mostraram haver poucas atividades sociais, além da vida dos clubes e sociedades fechadas, e, principalmente, os jovens reclamam a falta de pontos de reunião fora dêsses clubes e sociedades.

Outrora foram famosos os «footings» do Passeio Público e o apreciadíssimo passeio da Praia de Iracema. O crescimento e as transformações sociais mudaram os costumes de Fortaleza. Os CENTROS DE BAIRRO propostos permitirão o intercâmbio social e criarão os pontos de reunião e locais de encontros informais, tão necessários à vida quotidiana.

Recreação — Os estudos preliminares (Censo de Facilidades Sociais) apontaram a importância dos «clubes» em Fortaleza. A existência dêstes clubes, que se reúnem numa zona bem definida, cria uma forma de sociabilidade tôda particular, que é uma das características da cidade de Fortaleza.

Nos bairros, entre a população de padrão médio, a importância do clube na vida social é grande, talvez por um fenômeno de imitação.

Os setores menos favorecidos da população não dispõem de locais de diversão, e os jovens não têm onde ocupar as suas horas de lazer.

Os centros de recreação pública são completamente inexistentes:

a) o Estádio Presidente Vargas tem problemas de funcionamento e localização;

b) os circos e parques de diversão instalam-se em terrenos baldios e em algumas praças;

c) as praias não estão aparelhadas para atender aos banhistas (bares, balneários, postos de salvamento etc.);

d) a Cidade da Criança, situada no antigo Parque da Liberdade, era a única instalação importante de recreação infantil organizada. Sua transformação em parque público foi acertada, tendo em vista a inconveniência de sua localização para a utilização anterior.

Algumas organizações religiosas e grêmios procuram suprir essas deficiências do aspecto recreativo, porém os meios de que dispõem são escassos.

2. PROPOSIÇÕES

Em cidade de grande potencial paisagístico como é o caso de Fortaleza, o aspecto reserva de áreas verdes, paisagismo e recreação deve ser tratado com especial cuidado. Quando a essa preocupação se soma a escassez das dotações orçamentárias para parques, jardins e turismo, pode-se compreender a dificuldade de apresentar, num plano realístico como o presente, proposições que possam ser atendidas pela Prefeitura com o auxílio Estadual ou Federal.

Algumas das proposições apresentadas atendem, além do interêsse paisagístico — reserva dos talwegs dos cursos d'água e das áreas em tôrno das lagoas —, a outros aspectos (como o de saneamento, drenagem e instalação de coletores e o viário).

É sempre difícil a aplicação de verbas em paisagismo e equipamentos recreativos, mesmo tendo em conta o seu rendimento social, antes de atendidas as necessidades de setores básicos, como educação, saúde, provisão de abastecimento d'água e rêde de esgotos.

Tratando de preservar as belezas naturais da região e procurando atender às necessidades de recreação dos habitantes de Fortaleza, sem esquecer as limitações acima mencionadas, propõe-se a fixação de:

I — ZONAS DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA, onde:

a) deverá ser mantido ou reconstituído o aspecto natural (proibição de corte de árvores, desvio de cursos d'água etc.);
b) deverá ser preservado o valor estético ou histórico;
c) deverão ser estabelecidas restrições à ocupação dos terrenos.

São consideradas ZONAS DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA:

— a área da Barra do Ceará
— a área e a praia do Farol do Mucuripe
— as dunas do Pirambu
— as salinas do Cocó
— o curso do Pajeú, até as ruas que o limitam
— o rio Jacarecanga e a faixa de 40m de cada lado de seu eixo
— a área da Casa de José de Alencar
— a área da Fortaleza de Nossa Senhora da Assunção (Quartel-General).

II — RESERVAS DE ÁREAS LIVRES DE USO PÚBLICO, a serem ocupadas:

a) por instalações de turismo e recreação pública, construídas e mantidas com o auxílio do Estado;
b) por plantações;
c) por obras de saneamento;
d) por obras viárias.

São consideradas reservas DE ÁREAS LIVRES DE USO PÚBLICO:

— o parque da Barra do Ceará
— a Avenida-Parque do Pajeú
— a Avenida-Parque da Beira-Mar e a faixa compreendida entre esta e o mar
— as áreas em tôrno das lagoas de Porangabuçu, Parangaba, Opaia, Messejana e da Casa Popular, áreas essas limitadas pelas ruas indicadas no ESQUEMA DE VIAS (plantas)
— o Parque José de Alencar
— as áreas verdes da cidade — Passeio Público, Parque da Liberdade e tôdas as praças atualmente abertas.

Reservas paisagísticas — É necessária a organização de um Hôrto Florestal, para facilitar o cumprimento das normas de proteção paisagística, pela distribuição de mudas (espécies cuidadosamente estudadas) para florestamento e arborização de ruas (a plantação de coqueiros e cajueiros devolverá a côr local a muitas ruas da cidade).

Serão necessários entendimentos com o Departamento do Patrimônio Histórico Nacional, do Ministério da Educação e Cultura, para a fixação de normas de preservação do aspecto estético ou histórico de determinados locais, como a Casa de José de Alencar, o Teatro José de Alencar, o Palácio da Luz, a Fortaleza de N. S. da Assunção, o antigo Farol, as jangadas e seus locais de estacionamento.

Áreas Livres de Uso Público — Atualmente existem várias praças ocupadas por edificações de diversos tipos, desvirtuando a sua finalidade primordial de recreação e local de reunião. Aconselha-se liberá-las das edificações e proibir, terminantemente, qualquer ocupação de praças ou parques por construções.

No «Parque da Barra do Ceará», aconselha-se incluir em sua organização:

1) jardim zoológico e parque botânico.
2) instalações esportivas (campos de esporte, embarcadouros para barcos de aluguel, balneário com cabinas, bares, restaurantes etc.);
3) locais para instalação de circos e parques de diversão;
4) arraial para festas;
5) pousada;
6) instalações para colônias de férias;
7) coqueiral e área arborizada (com espécies adequadas ao local).

Para criação do parque, como proposto, deverão ser feitos acôrdos com a Escola de Agronomia da Universidade do Ceará, com os Departamentos ligados aos problemas de turismo e desportos e com a Secretaria de Educação do Estado do Ceará.

O «Parque da Beira-Mar» deverá ter um tratamento especial e oferecer facilidades para a instalação de bares, restaurantes, balneários (por um sistema de concessões estudado para êsse fim). As construções em alvenaria, desapropriadas, serão aproveitadas para instalação dessas facilidades, assim como para colônias de férias (administradas pela Prefeitura ou Serviços Sociais). Para atingir êsses objetivos, será necessária a ação conjunta dos Departamentos ligados aos problemas de turismo e desportos e das Secretarias de Educação da Prefeitura e do Estado do Ceará.

O local de estacionamento de jangadas deverá ser designado como zona especial, para facilitar a atividade dos pescadores e preservar o caráter do local.

O «Atêrro do Poço das Dragas», obra proposta no estudo da Av. Beira-Mar, tratado paisagisticamente, será local para instalação de:

1) Palácios de exposição;
2) coqueirais e jardins;
3) locais de diversão;
4) bares, restaurantes etc.;
5) circos e parques de diversão;
6) atracação de barcos pequenos;

Nas reservas em tôrno das lagoas, será autorizada, a critério do Departamento de Urbanismo, a construção de instalações para uso recreativo e serão reservados locais para circos e parques de diversão.

Na «Lagoa de Parangaba», as edificações e a área do Hospital de Alienados (que, com a declaração USO A TÍTULO PRECÁRIO, será deslocado para junto do Hospital Psiquiátrico de Messejana) poderão ter utilização compatível com a fixada para o local (propõe-se a criação de um Ginásio para Educação Física).

Locais de Reunião — A ação conjunta da administração e das instituições de caráter social deverão propiciar, nos CENTROS DE BAIRRO, o aumento das possibilidades de recreação e reunião ligadas às atividades culturais, religiosas ou assistenciais (vide ZON.-USOS PRED.-MISTO-CENTR. BAIRRO-Casa do Bairro).

Recreação — Alguns clubes possuem estádios e vários pretendem construí-los. O funcionamento dêsses estádios ainda não ocasiona problemas de circulação. Futuramente, as necessidades de estacionamento, para êste tipo de instalação, deverão ser consideradas em seus projetos.

ZONEAMENTO — USOS PREDOMINANTES — USO A TITULO PRECARIO

USO A TITULO PRECARIO é tôda forma de utilização de terrenos, dentro de uma determinada área, que tenha função ou atividade incompatível com a fixada no PLANO para a referida área.

A Declaração de USO A TITULO PRECARIO para o funcionamento de determinada atividade significa que:

1 — As instalações existentes no terreno, assim designadas, não poderão ser ampliadas nem melhoradas;
2 — após um determinado número de anos da declaração de USO A TITULO PRECARIO, a instalação terá que ser removida;
3 — no PLANO-DIRETOR, reservou-se uma área para transferência da instalação assim classificada.

O quadro anexo enumera as instalações declaradas USO A TITULO PRECÁRIO e apresenta:

— a razão da declaração de USO A TITULO PRECARIO
— a nova utilização proposta para o terreno, uma vez liberado
— a nova localização escolhida
— as medidas a tomar
— os convênios a fazer entre a Prefeitura e os órgãos interessados
— as prioridades de remoção de instalações
— o prazo para mudança.

As áreas necessárias para as novas instalações serão fixadas posteriormente, quando firmados os convênios e acôrdos.

ZONEAMENTO — REGULAMENTAÇAO — DEFINIÇOES

ZONEAMENTO — é o agrupamento de usos análogos em locais adequados ao funcionamento de cada um e de todos em conjunto.

ZONA — é uma área delimitada na qual predominam um ou mais usos.

ÁREA CENTRAL — é uma área de uso misto, predominantemente comercial e de negócios, mas desempenhando, também, funções cívico-administrativas, sociais e recreativas.

CENTRO DE BAIRRO — é uma área de uso misto, com características semelhantes às da «Área Central», servindo como centro de um bairro ou bairros, conforme sua importância e os equipamentos de utilização comum que contenha.

ZONA RESIDENCIAL — é a área em que o uso predominante é o residencial.

USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR — significa que o lote, área ou edificação, assim designado, se destina à ocupação por uma só família e seus agregados, podendo haver um prédio principal e edificações auxiliares a êle relacionadas.

USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR — significa que o lote, área ou edificação, assim designado, se destina à ocupação por mais de uma família, tendo, ou não, em comum, uma entrada principal e outras secundárias.

USO RESIDENCIAL DE OUTROS TIPOS — significa que o lote, área ou edificação, assim designado, se destina à ocupação residencial sem caráter domiciliar. Nêle se incluirão os hotéis, as pensões, os internatos, os pensionatos, os alojamentos ou congêneres.

USO COMERCIAL-LOJAS — significa que o lote, área ou edificação, assim designado, se destina à ocupação para atividades comerciais de venda, compra, varejo, atacado, negócio, pequeno depósito, fabrico e manufatura de produtos de consumo no local, transformação, reparo e outras similares.

USO COMERCIAL-ESCRITÓRIOS — significa que o lote, área ou edificação, assim designado, se destina à ocupação para atividades de negócios, comércio, representações, profissões liberais, «atelieres», estúdios e outras similares.

USO MISTO — significa que o lote, área ou edificação, assim designado, se destina à ocupação simultânea por uso residencial e comercial, ou outros usos não antagônicos.

USO INDUSTRIAL — DEPÓSITOS E ARMAZÉNS — significa que o lote ou edificação, assim designado, se destina à ocupação de atividades de estocagem, depósito e armazenagem de mercadorias, matérias-primas, materiais de construção, grãos, cereais, máquinas, peças, acessórios etc.

USO INDUSTRIAL — LEVE E ARTESANATO — significa que o lote, área ou edificação, assim designado, se destina à ocupação para atividades de manufatura, processamento, transformação ou reparos de artigos e produtos; sem necessitar máquinas e equipamentos pesados em seu funcionamento ou instalações especiais; sem dar origem a odores, poeira, fumaça, gases, ruídos e refugos que possam interferir com os demais usos da vizinhança.

USO INDUSTRIAL — GERAL — significa que o lote, área ou edificação, assim designado, se destina à ocupação para atividades industriais outras que as especificadas como indústrias «leves».

USO RECREATIVO PÚBLICO — significa que o lote, área ou edificação, assim designado, se destina a fins de recreação franqueada ao público.

USO RECREATIVO SEMIPÚBLICO — significa que o lote, área ou edificação, assim designado, se destina a fins de recreação, havendo, entretanto, restrições quanto à sua utilização — sócio da entidade, grupo profissional etc.

USO RECREATIVO COMERCIAL — significa que o lote, área ou edificação, assim designado, se destina a fins de recreação, mas cuja utilização seja explorada comercialmente, com cobrança de ingressos ou de outra forma.

USO EDUCACIONAL, CULTURAL, ADMINISTRATIVO — significa que o lote, área ou edificação, assim designado, se destina às instalações educacionais e culturais de qualquer nível, administrativas de qualquer tipo, agências de entidades etc.

USO SAÚDE E ASSISTÊNCIA — significa que o lote, área ou edificação, assim designado, se destina às instalações médicas e hospitalares de qualquer tamanho e a equipamentos assistenciais de qualquer importância.

USO DE OUTROS TIPOS — são todos os outros usos que não se enquadram, perfeitamente, por suas características peculiares, nos usos já descritos.

USO ESPECIAL — significa que o lote, área ou edificação, assim designada, por suas características peculiares de área, nocividade ou função especializada, merece um tratamento diferente do normal.

ZONEAMENTO — REGULAMENTAÇÃO — EMPREGO DOS QUADROS

Para saber as exigências referentes a qualquer lote, área ou edificação, procede-se da seguinte forma:

1) verificar na planta de ZONEAMENTO qual a zona em que o terreno está situado.

2) Ver no QUADRO n.º 1, na linha correspondente à zona em que o terreno está situado, o Uso Predominante mais adequado à zona, os usos mais inadequados e os usos permissíveis, a critério da Secretaria de Urbanismo (com exigências mais estritas), ou

3) Ver no mesmo quadro (QUADRO n.º 1), na coluna correspondente ao uso pretendido (se já tiver sido escolhido pelo interessado), no encontro com a linha da zona em que o terreno está situado, se êle é o mais adequado, se inadequado ou permissível.
4) Ver nos demais quadros, no quadrículo na mesma posição (encontro da coluna do tipo de utilização da edificação escolhido com a linha da zona em que o terreno está situado), as exigências a serem atendidas pela construção.

Chama-se a atenção para o seguinte fato: as exigências que a edificação deverá atender são:

Brandas — quando a utilização pretendida para a edificação é adequada à zona em que o terreno está situado;
Mais fortes — quando a utilização pretendida, para edificação, difere do uso adequado à zona em que o terreno está situado, mas poderá ser concedida, a critério da Secretaria de Urbanismo;
Maiores — quando a utilização pretendida, para a edificação, fôr inadequada à zona em que o terreno está situado, e só poderão ser concedidos a critério da Secretaria de Urbanismo, em condições especialíssimas.